



REAL

Brombjerg 2, 6310 Broager

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.872	Grund m ²	1.006
Byggeår	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **470TK0305**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026



Området:

Velkommen til Brombjerg 2 – en dejlig adresse i Broager. Her bosætter I jer i et roligt og familievenligt område med trygge omgivelser og kort afstand til hverdagens nødvendigheder.

Ejendommen:

Villaen der er fra 2004, fremstår pæn og indflytningsklar både ude og inde. Her er tale om en bolig, hvor der gennem årene er passet godt på tingene, og hvor den kommende familie kan flytte direkte ind og begynde at nyde hverdagen. Til villaen hører et flot, isoleret udhus fra 2008, og senest har sælger i 2021 fået opført en skøn udestue. Udenfor venter en velplejet have med gode, solrige terrassemiljøer og plads til både afslapning og hyggelige stunder. Som prikken over i'et finder I et vildmarksbad, der følger med boligen og gør udelivet lidt ekstra lækkert året rundt.

Indretningen:

Indenfor mødes I af en lys og indbydende bolig med en gennemtænkt planløsning. Her er skabt en rigtig god opdeling mellem familiens fælles opholdsrum, forældreafdeling og børneafdeling. Via den integrerede carport får I nem og tørskoet adgang til huset. Herfra træder I ind i et stort og rummeligt bryggers med vaskefaciliteter og masser af praktisk opbevaringsplads. Videre følger det store køkken med rigtig god bord- og skabsplads. I forbindelse med køkkenet ligger forældresoveværelset, som har egen adgang til boligens ene badeværelse. Længere inde i huset finder I den separate børneafdeling med to store og rummelige børneværelser samt adgang til endnu et flot badeværelse med glasbruseniche – en planløsning, der fungerer rigtig godt til familielivet. Boligens opholdsafdeling byder på god plads til både sofa- og spiseafdeling og ligger i åben forbindelse med køkkenet. Som en naturlig forlængelse af opholdsrummene kommer den flotte udestue fra 2021, der er opført i høj kvalitet og giver familien endnu et skønt sted at samles.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

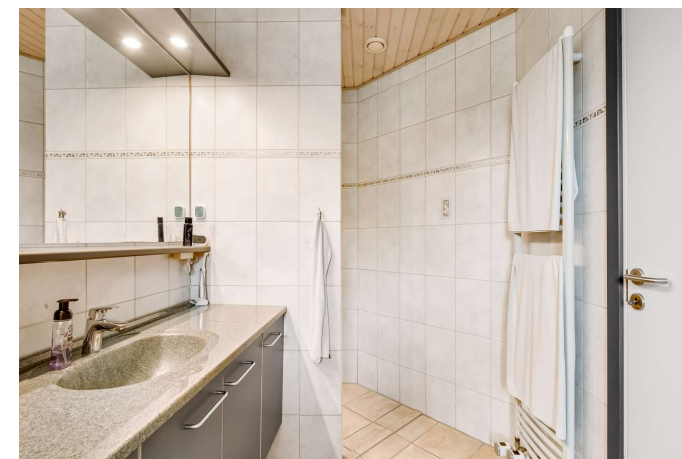
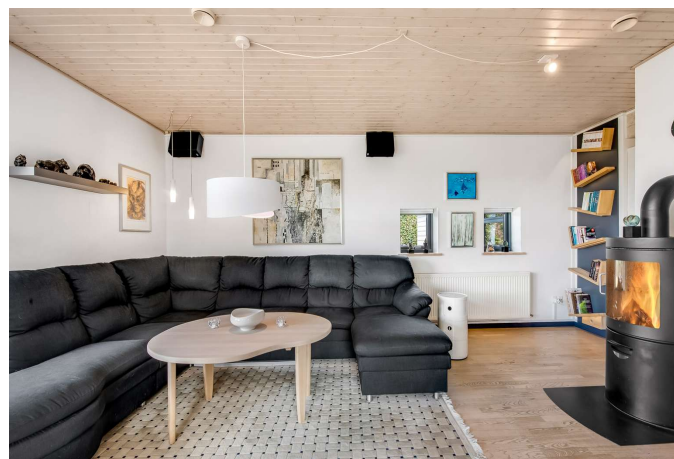
Dato: 24.08.2026



Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026



Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026



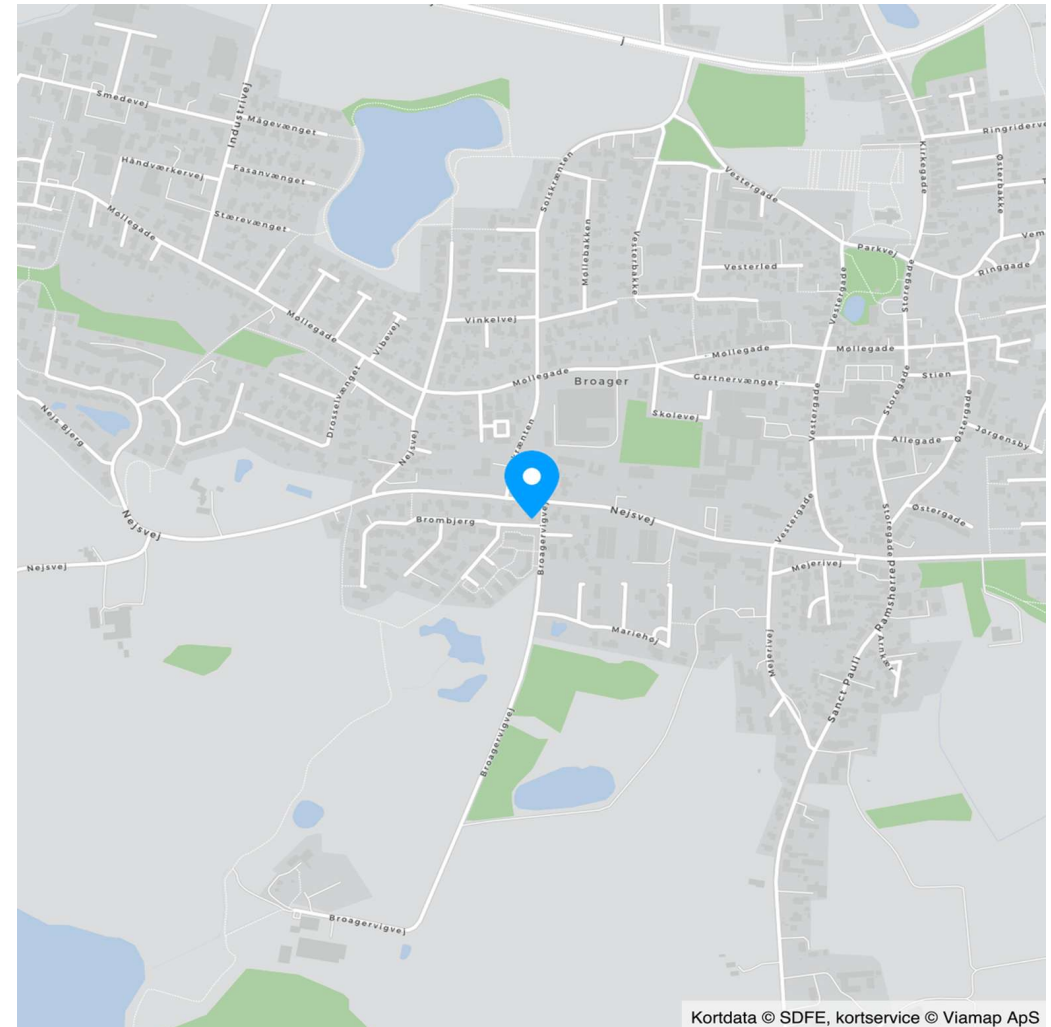
Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1308 Broager Ejerlav, Broager
BFE-nr.: 7871916
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.236.000
Grundværdi: 414.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.788.800
Grundlag for grundskyld: 331.200

Arealer**

Grundareal: 1.006 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 22 m²
Udhus: 29 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.06.1995 - Lokalplan nr. 44

Planer

Kommuneplan 6.1.008.B - Boligområde ved Brombjerg
Lokalplan 44-1 - Boligområdet Brombjerg i Broager
Lokalplan 44-507 - Boligområdet Brombjerg i Broager

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine (Bosch Super Silence Serie 6 SBV68MD02E), Kogeplade (SIEMENS EH801FVB1E), Ovn (Gorenje Advanced Line BOP9636B), Mikrobølgeovn (Bosch AccentLine BFL834GC1), Køleskab (Bosch Electronic KIR51AFF0), Køleskab (Bosch Electronic KIR41AF30), Fryser (Bosch Electronics GIN81AE30), Vildmarksbad

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsbeskatning

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.840 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.123	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Sonfor - Renovation - 240 liter hver 2. uge	kr.	3.681	I alt	kr.	3.023.644
Husforsikring	kr.	4.541			
Skorstensfejer	kr.	440			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.458		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.393 md. / 196.722 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.110 md. / 157.322 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Brombjerg 2, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.872

Dato: 24.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.665.000
Nr. 3: hovedstol kr. 162.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg