

**REAL**



## Skovbrynet 16, 6650 Brørup

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>168</b>   |
| Kontantpris | <b>995.000</b>       | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.438</b>         | Grund m2    | <b>1.039</b> |
| Byggear     | <b>1969</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **712-4814**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / [www.realmaeglerne.dk/totjensen](http://www.realmaeglerne.dk/totjensen)

## Salgsopstilling

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

Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025



### Beskrivelse:

Dejlig vinkelvilla i byens attraktive skovkvarter

Nu har du muligheden for at komme til at bo i byens skønne skovkvarter, med kort afstand til både skolen, skoven og børnehaven.

Villaen er indrettet med Baggang/bryggers, et dejligt lyst køkken-alrum, 3 gode børneværelser og et dejlig soveværelse samt både badeværelse og gæstetoilet. Den lyse opholdsstue er opdelt i to niveauer og gør stuen meget hyggelig. Opholdsstuen har også udgang til den gode terrasse og have hvor sommeren kan nydes med familien og gode venner.

Herudover er der også Carporten med et godt udhus.

Her er plads til hele familien og er en villa som skal ses - kontakt os idag på tlf. 75 38 19 88

Ejendommen ligger i den sydlige del af byen - tæt på Langeskovs kønne natur og fra adressen er der kort afstand til Børnehaven Vestervang, og der er også gåafstand til Brørupskolen. I kommer ligeledes til at bo tæt på byens mange indkøbsmuligheder, spisesteder og togstation, og Brørup har endvidere både bibliotek, biograf og idrætshal samt friluftsbad, bowlingcenter og Brørup Marked som er kendt i det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20.

Vil du også ha' solgt din bolig, så få et uforpligtende salgstilbud fra os, *det betaler sig!*

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen



---

Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025

---

Dejlig vinkelvilla i byens attraktive skovkvarter

Nu har du muligheden for at komme til at bo i byens skønne skovkvarter, med kort afstand til både skolen, skoven og børnehaven.

Villaen er indrettet med Baggang/bryggers, et dejligt lyst køkken-alrum, 3 gode børneværelser og et dejlig soveværelse samt både badeværelse og gæstetoilet. Den lyse opholdsstue er opdelt i to niveauer og gør stuen meget hyggelig. Opholdsstuen har også udgang til den gode terrasse og have hvor sommeren kan nydes med familien og gode venner.

Herudover er der også Carporten med et godt udhus.

Her er plads til hele familien og er en villa som skal ses - kontakt os idag på tlf. 75 38 19 88

Ejendommen ligger i den sydlige del af byen - tæt på Langeskovs kønne natur og fra adressen er der kort afstand til Børnehaven Vestervang, og der er også gåafstand til Brørupskolen. I kommer ligeledes til at bo tæt på byens mange indkøbsmuligheder, spisesteder og togstation, og Brørup har endvidere både bibliotek, biograf og idrætshal samt friluftsbad, bowlingcenter og Brørup Marked som er kendt i det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20.

Vil du også ha' solgt din bolig, så få et uforpligtende salgstilbud fra os, *det betaler sig!*

Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

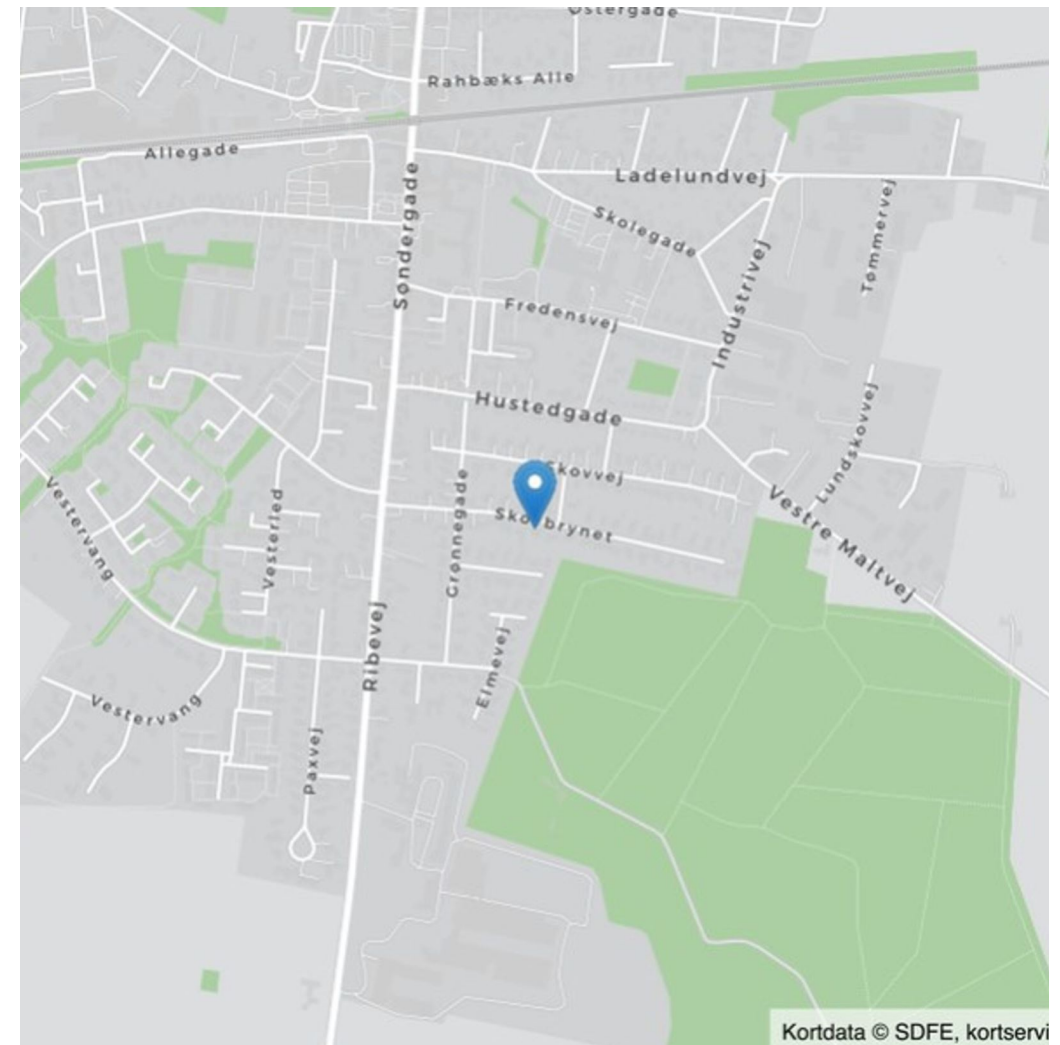
Dato: 23.09.2025



Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025





Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Vejen                                |
| Matr.nr.:           | 22 cz Eskelund By, Brørup            |
| BFE-nr.:            | 5032018                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1969                                 |

**Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.039 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 168 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Carport:          | 16 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:            | 8 m <sup>2</sup>     |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 lyst d. 21.03.1964 lbnr. 902686-48 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn:  
48\_E\_272

Nr. 2 lyst d. 09.03.1990 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr  
11AA Filnavn:

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.312.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 349.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.049.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring 805-5.001.324.289  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

SKØDE: Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. sælgerpantebrev samt handlens berigtigelse iøvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Brændeovn: Ja

Ejendomme beliggende i byzone, er altid områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som træder i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag.

Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.353  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 995.000   |
| Grundskyld        | kr. | 2.513  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.420     |
| Husforsikring     | kr. | 5.700  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 7.850     |
| Renovation        | kr. | 3.591  | I alt                            | kr. | 1.012.270 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 95     |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

17.252

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.435 md./ 65.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.332 md./ 51.984 år v/26,86%  
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.09.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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: Skovbrynet 16, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4814  
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 23.09.2025

**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 afgiftspantebrevene 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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                  | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/1% Obligationslån | Obligationslån  | 933.931  | 933.931      | 738.013       | DKK              | 1                  | 49.326        | 25,50        | 3,96 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Det er os med:

- + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti
- + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten
- + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek
- + RealMatch - Facebook Boost
- + INSPIIRE Boligmagasin