

REAL



Elmevej 15, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.720	Grund m ²	840
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **712-5198**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / www.realmæglerne.dk/totjensen

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: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026



Drømmevilla i skovkvarteret med charmerende detaljer

Det er med stor glæde at vi kan byde velkommen til denne enestående villa, der gennem årene er blevet moderniseret for at opfylde nutidens krav til komfort og stil. Og med skoven som direkte nabo, er det en gave som kan nydes hele året rundt.

Med et rummeligt boligareal på 192 kvadratmeter tilbyder denne bolig en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Det flotte engoberede tegltag fra 2017 vidner om den løbende vedligeholdelse, som ejendommen har været genstand for.

Indenfor byder stueetagen på en gennemtænkt indretning med entré, der inkluderer et praktisk gæstetoilet. Herfra ledes du videre til spisestuen og det lyse spisekøkken, hvorfra der er adgang til både bryggers og baggang – ideelt for den travle hverdag.

Opholdsstuen er hjemmets hjerte, hvor hyggelige aftener kan nydes foran pejsen eller i den hyggelige udestue hvor der også forefindes en bar.

Og i den store udestue med lofter til kip og med masser af lysindfald er der direkte udsigt til haven og skoven udenfor, og her kan familien og venner mødes til glade stunder og godt samvær.

På første sal finder du reposen med et aktivitetsrum samt et lyst badeværelse med brus og bademiljø. De to gode værelser har begge udgang til altan, mens soveværelset imponerer med sit eget walk-in-closet – en luksus få forundt.

Udenfor fortsætter herlighederne i den flot anlagte have med flere solrige terrasser perfekt til afslapning eller selskabelige sammenkomster. En muret garage med tilhørende udhus fuldender denne attraktive villa.

Og med beliggende i det eftertragtede skovkvarter får du her kort afstand til både skole, børnehave og byens centrum – ideelt for familieleven.

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.

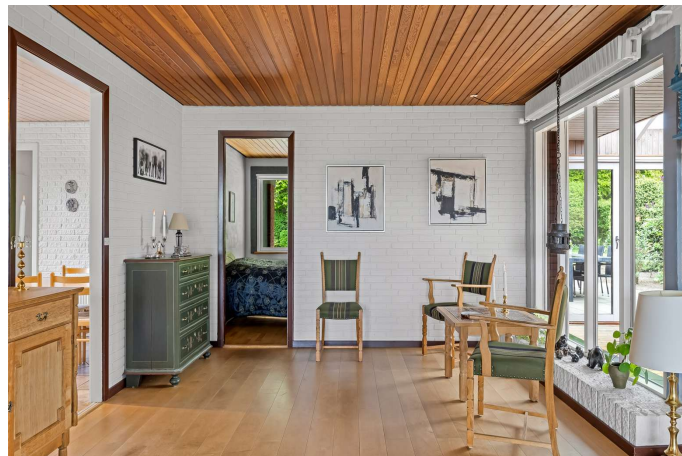
Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen



Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026



Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026



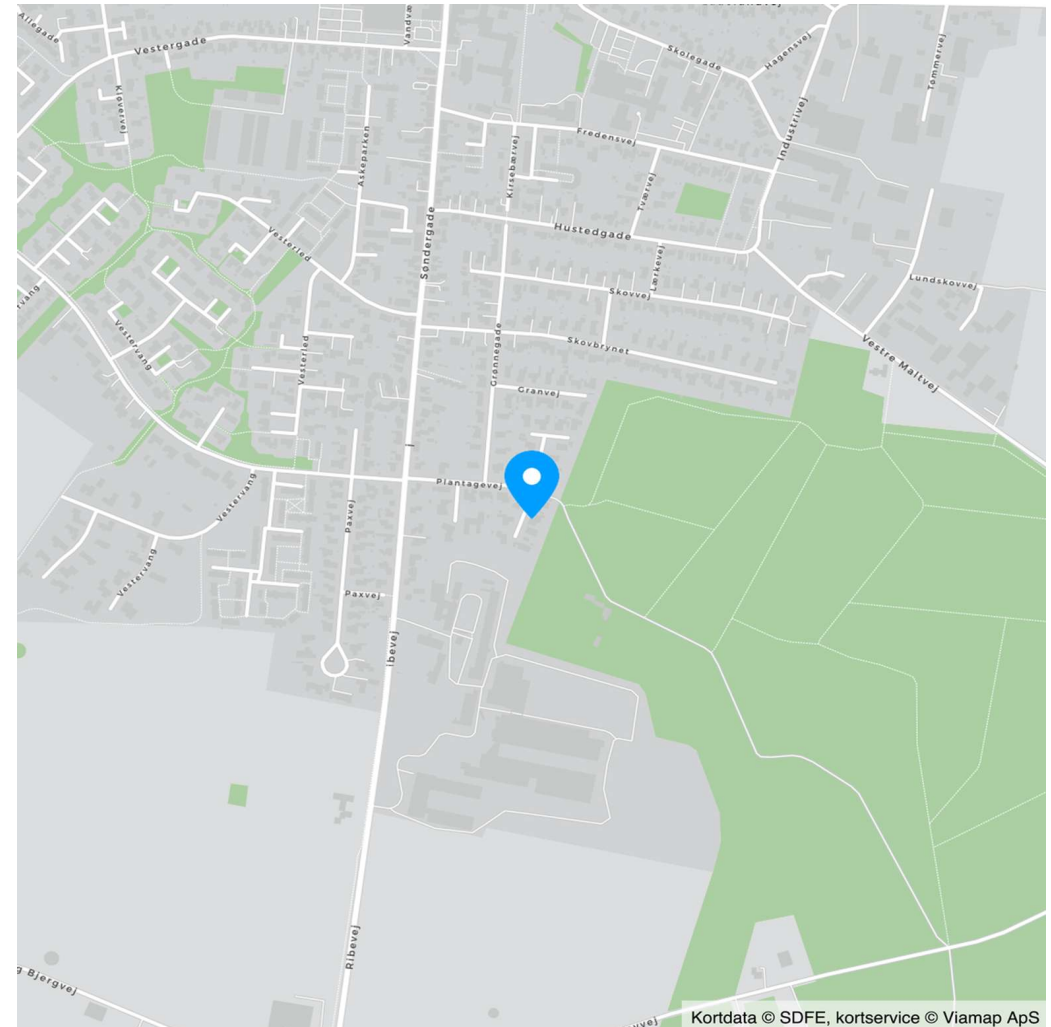
Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 16dp Nørnbølling By, Folding
BFE-nr.: 5033557
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.682.000
Grundværdi: 375.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.345.600
Grundlag for grundskyld: 300.000

Arealer**

Grundareal: 840 m²
Boligareal i alt: 192 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 32 m²
Garage: 30 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: 20.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -

Planer

Kommuneplan 2.B.02 - Brørup sydøst

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark Forsikring A/S
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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Brændeovn:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er p.t. ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.863	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Hus- og brandforsikring	kr.	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Kommunal rottebekæmpelse	kr.	84	I alt	kr.	2.018.885
Renovation- og genbrugsplads	kr.	3.720			
Kommunal skorstensfejer aftale	kr.	776			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgiver er ikke medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.643

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.682 md. / 104.187 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Elmevej 15, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 712-5198
Ejerudgift/md.: kr. 1.720

Dato: 09.06.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 200.000

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

Det er os med: + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek + RealMatch - Facebook Boost + Boligmagasinet premium + Skødekontor