



REAL

Vestergade 23C, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.267	Grund m2	1.426
Byggear	1954	Energimærke	C

Sagsnr. **712-4524**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / 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: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et roligt villakvarter på en lille sidegade, tilbyder denne villa en fredfyldt oase kun få minutter fra byens pulserende centrum og den praktiske banegård.

Villaen, oprindeligt bygget i 1954, har gennemgået omfattende moderniseringer for at sikre både komfort og stil. Med et boligareal på 112 kvadratmeter er der rigelig plads til både afslapning og underholdning. Villaen er løbende blevet istandsat og moderniseret med blandt andet, tagstenstag som giver ikke blot et friskt udseende men også langvarig beskyttelse mod elementerne. Vinduerne er blevet udskiftet for at maksimere lysindfaldet og energieffektiviteten.

Indenfor finder du en lys entre samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen lettere. Køkkenet er smagfuldt renoveret med moderne inventar og ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, hvilket skaber et luftigt rum ideelt til samvær med familie og venner. Badeværelset er lyst og indbydende med brusefaciliteter samt et elegant bademiljø.

Soveværelset tilbyder en fredfyldt retræte efter en lang dag, mens det ekstra værelse kan bruges som gæsteværelse eller hjemmekontor alt efter behov. Udenfor venter den dejlige lukkede have fyldt med frodige træer og buske, hvor solterrasserne inviterer til afslappede stunder under åben himmel.

Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem men også en livsstil; her får du det bedste af begge verdener - rolig beliggenhed tæt på naturen samt nem adgang til alle byens faciliteter.

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: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

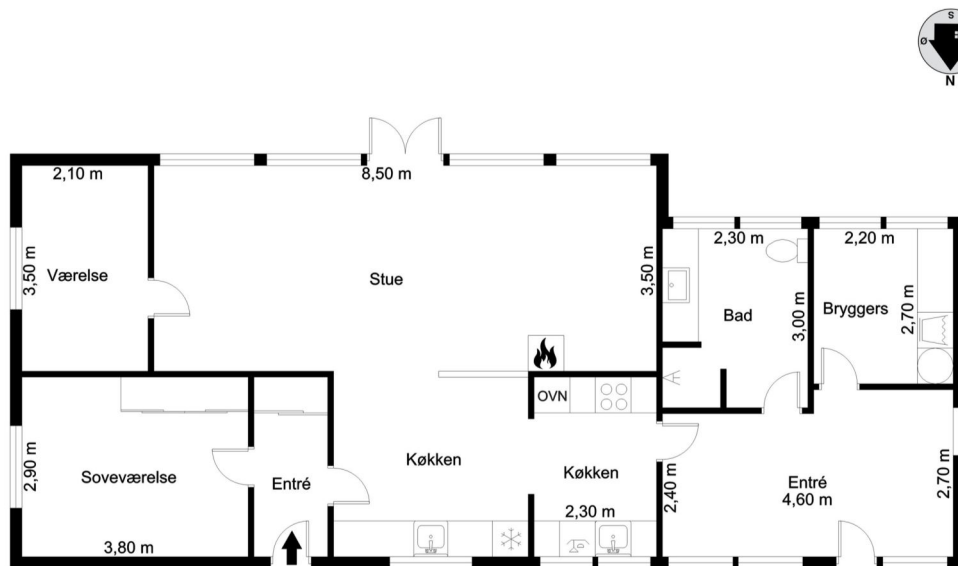
Dato: 19.07.2025



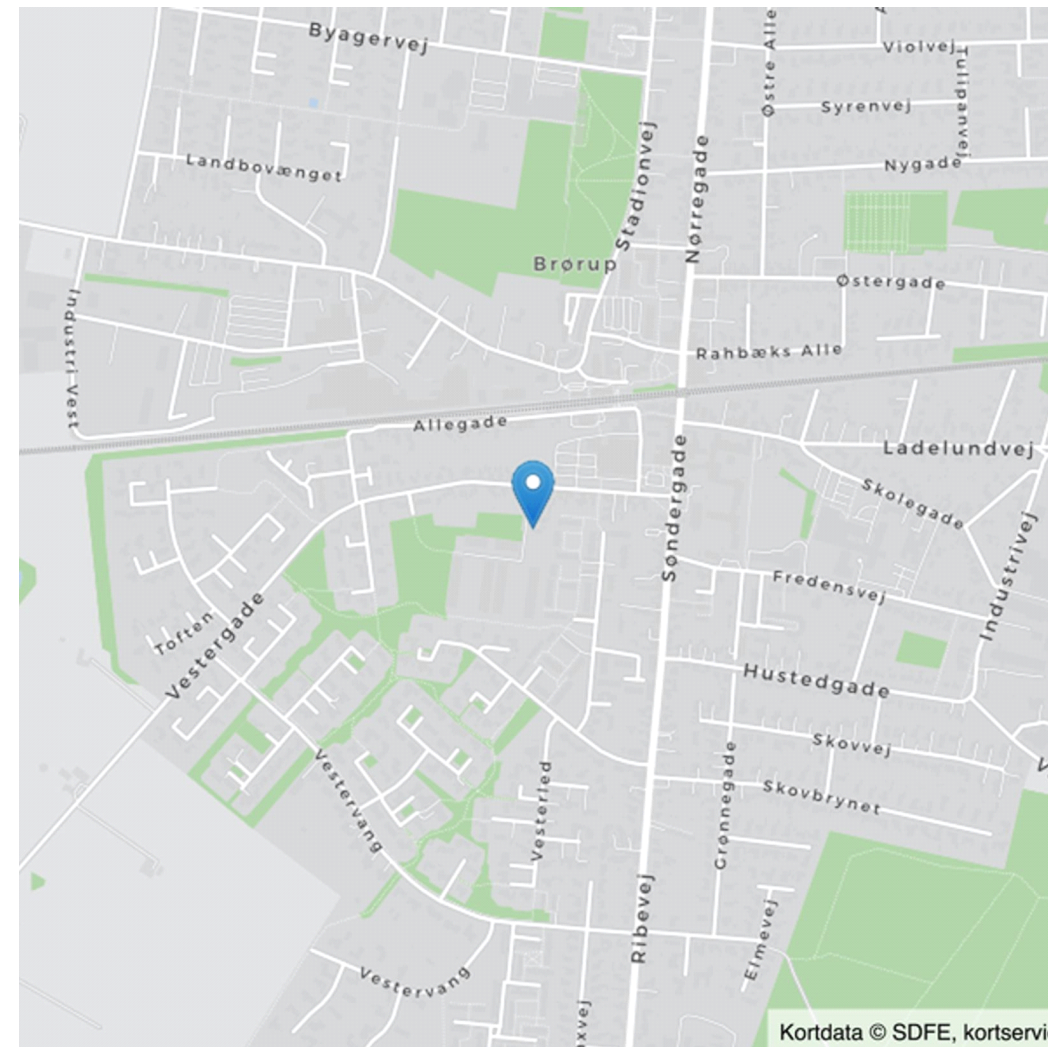
Adresse: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 15 ag Tuesbøl By, Brørup
BFE-nr.: 8315351
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandværk/byvand
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1954

Arealer*

Grundareal udgør: 1.426 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 112 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Andre bygninger: 33 m²
- heraf Carport 24 m²
- heraf Udhus 9 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 707.000 kr.
Grundværdi: 392.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 565.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 lyst d. 09.03.1990 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA Filnavn: 48_K_321
Nr. 2 lyst d. 07.09.2006 lbnr. 12321-48 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1Y Filnavn: 48_N_664

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
OBS: Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se energimærkerapporten.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

Brændeovn: Der er ikke længere en brændeovn i boligen.

Adresse: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.409	I alt	kr.	909.746
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Ejerudgift i alt 1 år		15.201			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.975 md./ 59.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.958 md./ 47.496 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: 19.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vestergade 23C, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4524
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 19.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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
- + INSPIIRE Boligmagasin