

REAL



Vestervang 76, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.845	Grund m2	986
Byggear	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **712-5052**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

Salgsopstilling

RealMæglerne Tøt Jensen

CVR-nr. 37262986

Søndergade 15 / 6650 Brørup

Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/totjensen

REAL

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: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke villa, der er indbegrebet af moderne komfort og stil. Opført i 2007, byder denne villa på et boligareal på hele 151 kvm + 47 kvm. integreret aktivitetsrum og garage, som er godt udnyttet. Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære, hvor de høje lofter til kip i opholdsstuen skaber en følelse af rummelighed og elegance. Her kan familien samles omkring det dejlige køkken-alrum, der er ideelt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster.

Villaen rummer et lyst soveværelse med eget badeværelse samt tre gode børneværelser, der alle tilbyder rigeligt med plads til leg og læring. De lyse badeværelser er udstyret med både brus og et lækkert bademiljø, mens bryggers giver praktiske løsninger for opbevaring og vaskefaciliteter. Baggangen leder dig videre til et ekstra aktivitetsrum, som åbner op for mange muligheder og som tidligere har været Garagedelen – hvad enten det skal bruges som hjemmekontor, hobbyrum eller legeområde.

Udendørs venter en flot anlagt have med solrige terrasser perfekt til afslapning eller grillhygge på varme sommerdage. Haven prydes af fine træer og buske, der skaber en privat oase midt i byen. Beliggende i et af byens mest eftertragtede villakvarterer får du her adgang til gangstier rundt om kvarteret samt legepladser og grønne områder lige udenfor døren – ideelt for børnefamilien eller dem der elsker at være tæt på naturen.

Vi glæder os til at fremvise denne skønne villa for dig

Ring 75 38 19 88 eller send en mail til, 6650@mailreal.dk

Villaen ligger i den sydlige del af byen - cirka otte minutters gang fra Langeskovs kønne natur. 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

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: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

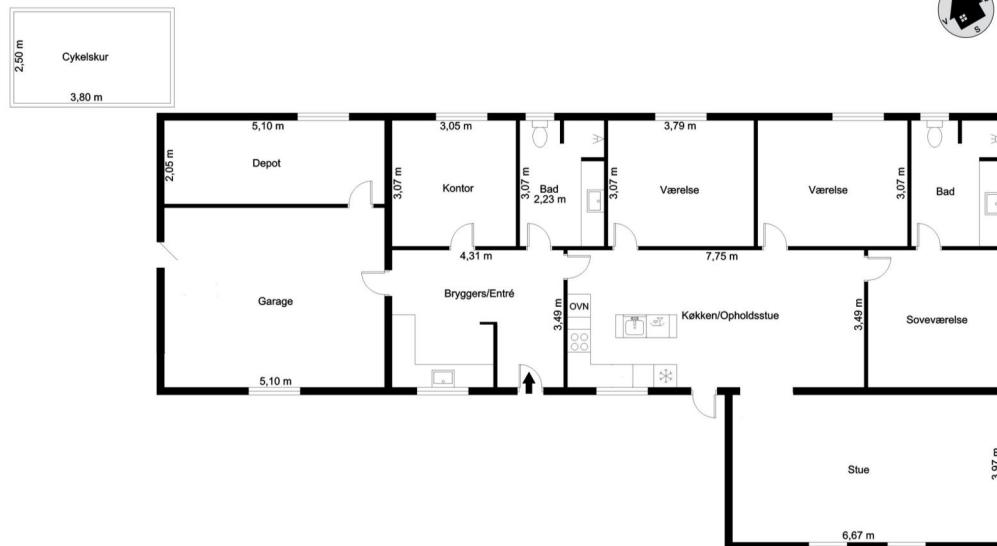
Dato: 13.11.2025



Adresse: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	16 mc Nørbølling By, Folding
BFE-nr.:	8554868
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.167.000 kr.
Grundværdi:	426.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.733.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	986 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	47 m ²
Udhus:	10 m ²
Udhus:	10 m ²
Drivhus:	9 m ²

* 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. 14.11.1977 lbnr. 13204-48 Tillægstekst Lokalplan nr. 4 Filnavn: 48_C_412

Nr. 2 lyst d. 23.04.1980 lbnr. 4566-48 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
48_Q_332

Nr. 3 lyst d. 11.07.2006 lbnr. 9734-48 Tillægstekst Dok om byggepligt og evt
tilbageskødning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025

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.: 9.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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 salgsoptstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.841	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.887	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.409	I alt	kr.	2.521.107
Grundejerforening	kr.	1.100			
Rottebekæmpelse	kr.	105			

Ejerudgift i alt 1 år

22.143

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.152 md./ 157.828 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.609 md./ 127.309 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: 13.11.2025
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 **Forbehold:** Der tages forbehold for standardfinansiering.!

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: Vestervang 76, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 712-5052
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 13.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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