



REAL

Nørregade 2, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	995.000	Erhverv m2	207
Ejerudgift	1.816	Grund m2	608
Byggeår/ombygget	1893/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **712-4918**

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: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke byejendom, der kombinerer både bolig og erhverv på en måde, der sjældent ses. Med et rummeligt boligareal på 199 kvadratmeter og et imponerende erhvervsareal på 300 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom en fantastisk mulighed for at kombinere livsstil og forretning under ét tag. Beliggende centralt i byens centrum, har du her muligheden for at være tæt på alt det bedste byen har at tilbyde.

Ejendommen har gennem årene været hjemsted for en af byens mest anerkendte bog- og papirhandlere, hvilket vidner om dens potentiale som et fremragende sted for detailhandel eller andre kommercielle aktiviteter. Det store erhvervsareal inkluderer både butikslokaler og lagerplads, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder - lige fra butik til kontor eller måske endda en café. De gode lokaler er velholdte og klar til nye idéer.

Boligdelen af ejendommen er ligeledes i god stand. Lejligheden er god og indbydende med masser af plads til hele familien. Her finder du alle de moderne bekvemmeligheder kombineret med charmen fra den oprindelige arkitektur. Hjemmet er perfekt designet til dem, der ønsker at bo midt i byen uden at gå på kompromis med komforten.

Udenfor finder du en skøn gårdhave beliggende mod øst, hvor morgenkaffen kan nydes i solens første stråler eller hvor man kan slappe af efter en lang dag i ro og mag væk fra byens larm. Gårdspladsen tilbyder også muligheder for små udendørs arrangementer eller blot som et grønt fristed midt i det urbane landskab.

Med sin centrale placering vil denne ejendom altid være et naturligt omdrejningspunkt for livet i byen. Den gode adgang fra baggården gør det nemt både for kunderne at besøge butikken samt leverancer til erhvervsdelen uden besvær. Dette er virkelig en ejendom med uanede muligheder - hvad enten du drømmer om at drive din egen virksomhed eller blot ønsker et stort hjem centralt placeret.

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: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

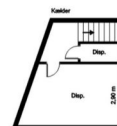
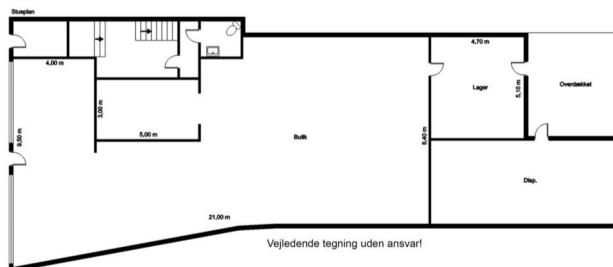
Dato: 17.01.2026



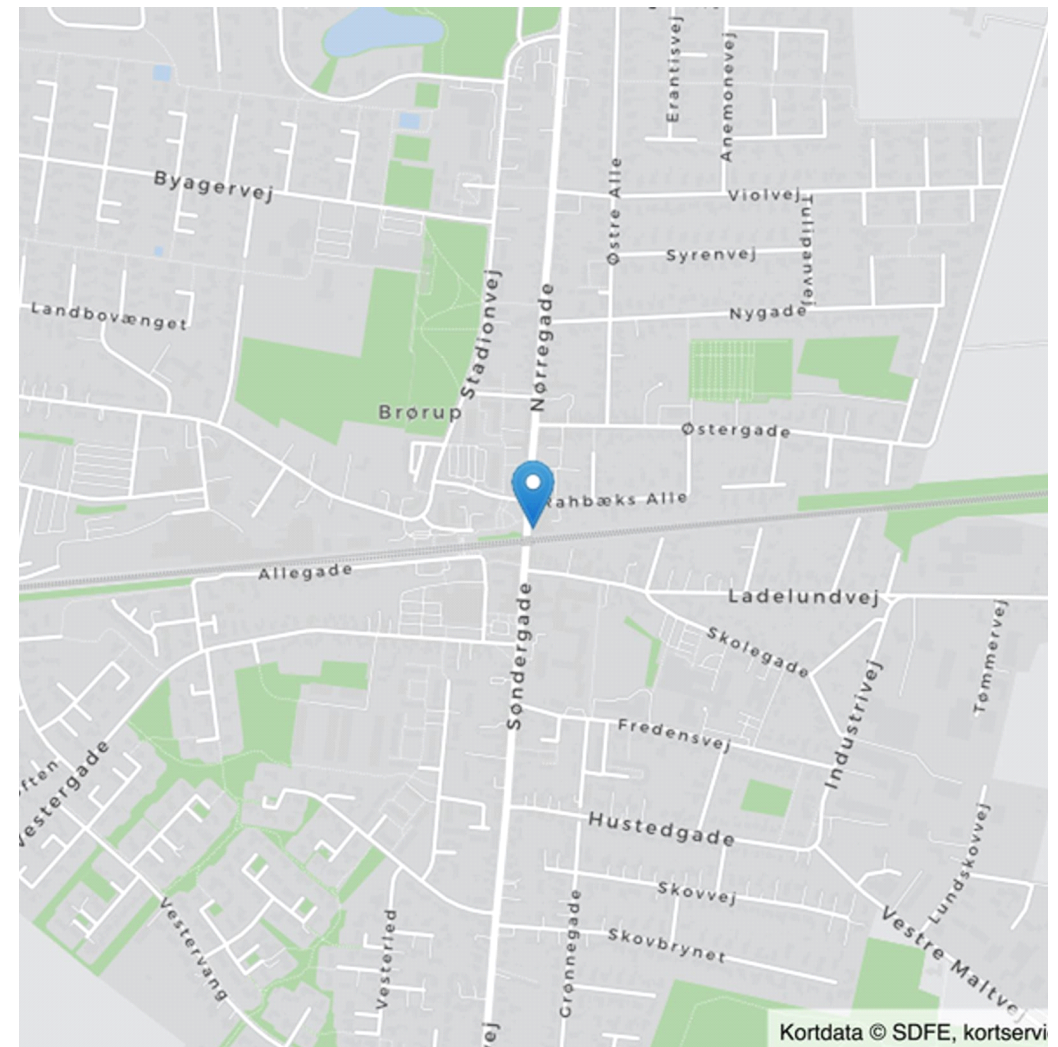
Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11 gr Eskelund By, Brørup m.fl.
BFE-nr.:	5031394
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1893/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	866.000 kr.
Grundværdi:	1.587.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	692.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	608 m ²
Erhvervsareal:	207 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Integreret Udhus:	93 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. 23.05.2016 lbnr. 1007293587 Filnavn:

9b741bf3-ef23-4398-b160-126713a67fdb

Nr. 2 lyst d. 09.03.2015 lbnr. 1006162842 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn:

093a6b5b-b91b-474d-90f3-a054690be087

Nr. 3 lyst d. 24.02.1893 lbnr. 902201-48 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af vejskråning og rækværk, Vedr 11AU Filnavn: 48_D_74

Nr. 4 lyst d. 29.11.1895 lbnr. 902202-48 Tillægstekst Dok om brønd mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 48_D_74

Nr. 5 lyst d. 21.08.1918 lbnr. 902203-48 Tillægstekst Dok om anbringelse af vinduer mv, Vedr 11AU, 11AV Filnavn: 48_A_320

Nr. 6 lyst d. 25.05.1935 lbnr. 902204-48 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 11AU Filnavn: 48_E_166

Nr. 7 lyst d. 12.03.1982 lbnr. 2341-48 Tillægstekst Lokalplan nr. 17 Filnavn: 48_E_380

Nr. 8 lyst d. 09.03.1990 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA Filnavn: 48_K_321

Nr. 9 lyst d. 13.07.1990 lbnr. 4795-48 Tillægstekst Dok om ledningsanlæg og skilte mv, Vedr 11AA Filnavn: 48_B_273

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.900 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovn:

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen af køber jf. bekendtgørelse om udskiftning / nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.533	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	6.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	7.800	I alt	kr.	1.002.850
Renovation	kr.	3.459			
Rottebekæmpelse	kr.	66			
Ejerudgift i alt 1 år		21.791			

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 5.393 md./ 64.717 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.382 md./ 52.586 år v/24,90%
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: 17.01.2026
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: 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: Nørregade 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-4918
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 17.01.2026

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.

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.: 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