

REAL



Østergade 13, st., 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	474
Kontant	2.900.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.440	Grund m ²	400
Byggeår/ombygget	1910/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **712-7002**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østergade 13, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 712-7002
Ejerudgift/md.: kr. 2.440

Dato: 24.05.2026



Udlejningsejendom med 6 lejligheder

Velkommen til denne store byejeendom, der tilbyder en god kombination af størrelse, beliggenhed og potentiale.

Med et boligareal på hele 474 kvadratmeter fordelt på seks gode lejligheder, er dette en unik mulighed for den kræsne køber, der søger en god investering.

Ejendommen er centralt beliggende tæt på byens centrum, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker at nyde bylivet med nem adgang til butikker, restauranter og kulturelle tilbud.

Ejendommen har gennemgået løbende istandsættelser og vedligeholdelse, hvilket sikrer en god standard og komfort for alle beboere. Hver lejlighed er velindrettet med god pladsudnyttelse.

Udendørs findes en praktisk carport samt flisebelagte arealer, som bidrager til ejendommens funktionalitet. Beliggenheden nær centrum betyder desuden nem adgang til offentlig transport samt kort afstand til skole- og børnehave.

Denne ejendom repræsenterer en god investeringsmulighed med potentiale for lejeindtægter fra de seks lejligheder. Med sin centrale placering i byen vil denne ejendom være attraktiv .

Energimærke: C Tag: Betontagsten Vinduer: Plastvinduer Varmekilde: Fjernvarme

Netto lejeindtægt pr. md. 27.300,00 / pr. år kr. 327.600,00

Driftsudgifter p.t. kr. 60.000,00 Afkast 9.2 %

Ejendommen ligger i den centrale del af byen - tæt på Brørupskolen og ligeledes tæt på byens 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.

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: Østergade 13, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 712-7002
Ejerudgift/md.: kr. 2.440

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 11dh Eskelund By, Brørup
BFE-nr.: 5031306
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1910/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.300.000
Grundværdi: 190.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 152.000

Arealer**

Grundareal: 400 m²
Boligareal i alt: 474 m²
- heraf Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus 246 m²
- heraf Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus 228 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 85 m²
Carport: 47 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: 06.04.1927 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 06.04.1927 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 09.03.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA

Planer

Kommuneplan 2.B.01 - Brørup nordøst

Tilbehør:

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

Se Lejekontrakterne

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergade 13, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 712-7002
Ejerudgift/md.: kr. 2.440

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 forurenede er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østergade 13, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 712-7002
Ejerudgift/md.: kr. 2.440

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	1.368	Kontantpris	kr.	2.900.000
Renovation og genbrugsplads	kr.	17.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Kommunal rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	2.919.250
Husforsikring og brandforsikring	kr.	10.000			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.280

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.943 md. / 191.319 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.721 md. / 152.647 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: 30.04.2026

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 **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: Østergade 13, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 2.900.000

Sagsnr.: 712-7002
Ejerudgift/md.: kr. 2.440

Dato: 24.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.788.000

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