

**REAL**



## Skovbrynet 38, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>139</b>
Kontantpris	<b>1.198.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.364</b>	Grund m2	<b>1.296</b>
Byggear	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **712-5078**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / [www.realmaeglerne.dk/totjensen](http://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: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende vinkelvilla, der byder på et boligareal på hele 139 kvadratmeter. Villaen er løbende blevet vedligeholdt med gode opdateringer som et solcelleanlæg og et smukt tagstenstag, hvilket sikrer både energibesparelser og æstetisk appel. Villaen har haft den samme ejer gennem hele sin levetid, hvilket vidner om en kærlig pleje og vedligeholdelse af villaen.

Indenfor mødes du af et dejligt spisekøkken, hvor der er rigelig plads til både madlavning og hyggelige måltider i spisekrogen. Den vinkelformede opholdsstue inviterer til afslapning med dens lyse atmosfære og mulighed for at indrette flere hyggelige kroge. Boligen rummer desuden et pænt soveværelse samt to gode børneværelser, der giver masser af plads til familien eller gæsterne.

Badeværelset er funktionelt indrettet med brus og bademiljø, mens baggangen og bryggerset tilbyder praktiske løsninger for hverdagens behov. Udenfor finder du en dejlig solterrasse perfekt til sommerens grillfester eller stille stunder i solen. Haven er en fryd for øjet med sine velanlagte granitbede, frodige buske og charmerende træer.

Grunden grænser op til en stor skovplantage, hvilket giver unikke muligheder for naturoplevelser lige uden for døren. Beliggenheden i enden af en stille villavej sikrer fredelige omgivelser samtidig med kort afstand til skolefaciliteterne og byens centrum – det perfekte sted at skabe nye minder.

Villaen ligger i den sydlige del af byen - og fra adressen er der gåafstand til Brørupskolen og børnehaven. 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 det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20.

Vil du også ha' solgt din bolig, så få et uforpligtende salgstilbud fra os, *det giver overblik!*

### 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.

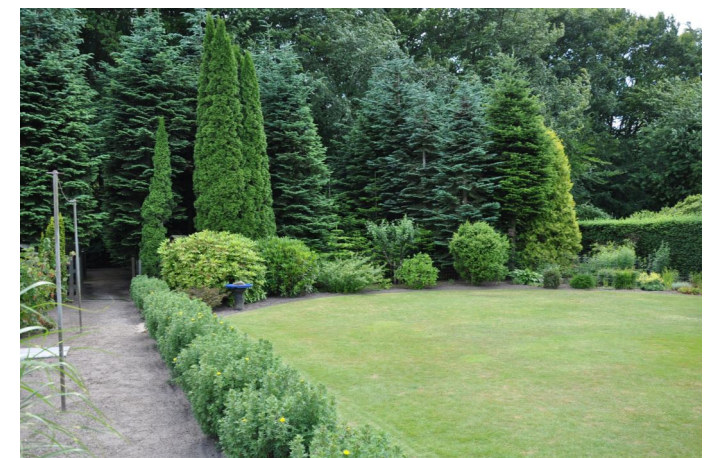
Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen



Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025



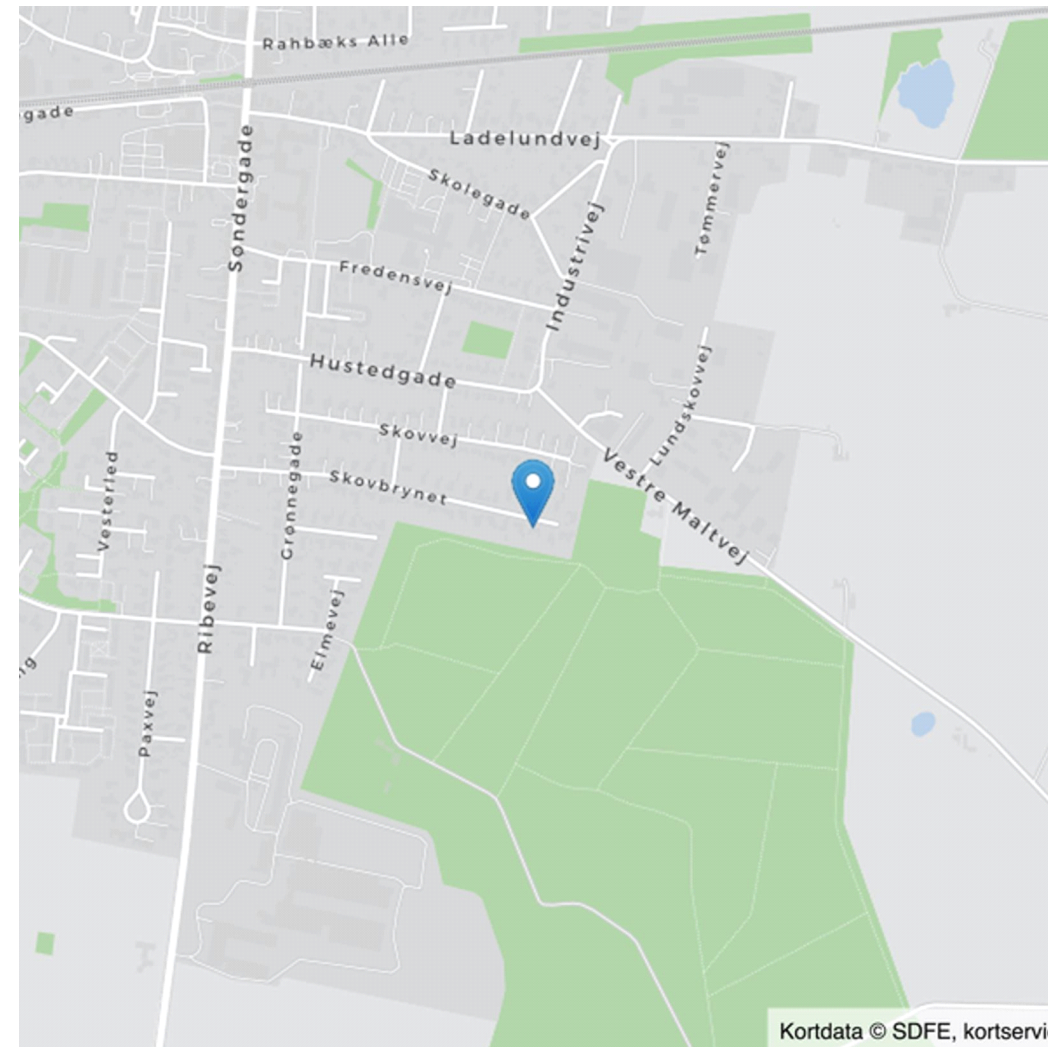
Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejen  
Matr.nr.: 21 i Eskelund By, Brørup  
BFE-nr.: 5031899  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Vandværk/byvand  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1969

**Arealer\***

Grundareal udgør: 1.296 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 139 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 45 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 31 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 8 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 6 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 lyst d. 18.02.1981 lbnr. 1708-48 Tillægstekst Lokalplan nr. 14 Filnavn: 48\_M\_277  
Nr. 2 lyst d. 09.03.1999 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Filnavn: 48\_K\_321

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.075.000 kr.  
Grundværdi: 330.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 860.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 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 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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.

Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.386	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	2.376	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.950
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.509		kr.	1.215.000
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt		
Ejerudgift i alt 1 år		16.364			

#### 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/nettoydelelse 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.541 md./ 78.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.213 md./ 62.561 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: 07.08.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Skovbrynet 38, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 712-5078  
Ejerudgift/md.: kr. 1.364

Dato: 07.08.2025

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<sup>®</sup>

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