



REAL



Vesterled 35, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.515	Grund m ²	716
Byggeår	1984	Energimærke	A2010

Sagsnr. **712-4852**

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: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026



Dejlig villa med udestue og solrige terrasser i attraktivt kvarter

Velkommen til denne skønne villa fra 1984, der byder på et boligareal på 121 kvadratmeter. Villaen er en sand perle for dem, der søger et hjem med både charme og funktionalitet. Der er indlagt Fjernvarme og der er installeret Solcelleanlæg.

Her finder du en velholdt bolig, som gennem årene er blevet løbende istandsat, hvilket tydeligt ses i de fine detaljer og den generelle stand af huset.

Indenfor mødes du af et rummeligt spisekøkken, hvor familien kan samles om dagens måltider. Badeværelset er godt indrettet med brus og bademiljø, perfekt til både hverdagens hurtige morgenrutiner og afslappende stunder. Villaen rummer udover den gode baggang/bryggers, desuden et dejligt soveværelse samt to gode børneværelser, ideelle til børnefamilien eller som kontor- og gæsteværelser.

Opholdsstuen er hjertet af hjemmet; her kan man nyde hyggelige aftener foran brændeovnen eller træde direkte ud i den dejlige udestue. Udestuen fungerer som en forlængelse af stuen året rundt og giver mulighed for at nyde haven uanset vejret.

Haven er lukket og privat med smukke træer og buske samt flere solterrasser, hvor man kan slappe af eller nyde en god bog under solen.

Til villaen hører også en Garage med udhus samt et ekstra skur til opbevaring af brænde m.m., hvilket gør det nemt at holde orden.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret i en rolig lukket lommebebyggelse tæt på skole, børnehave og indkøbsmuligheder, gør dette hverdagen let for både børnene og de voksne i familien.

Der er cirka otte minutters gang til Langeskovs kønne natur og kun ca. 300 meter 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 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.

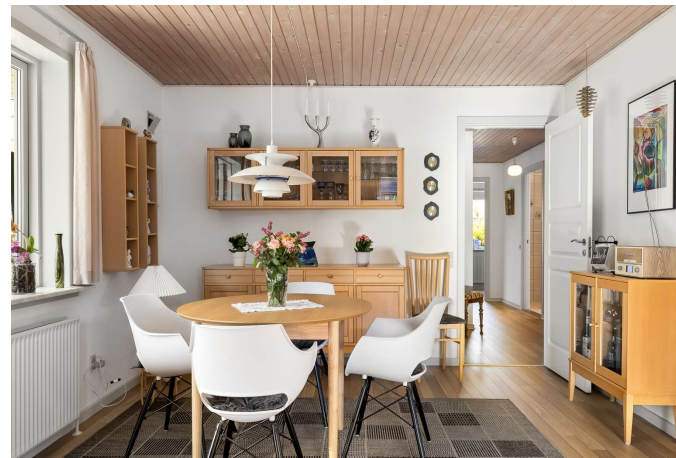
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026





Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

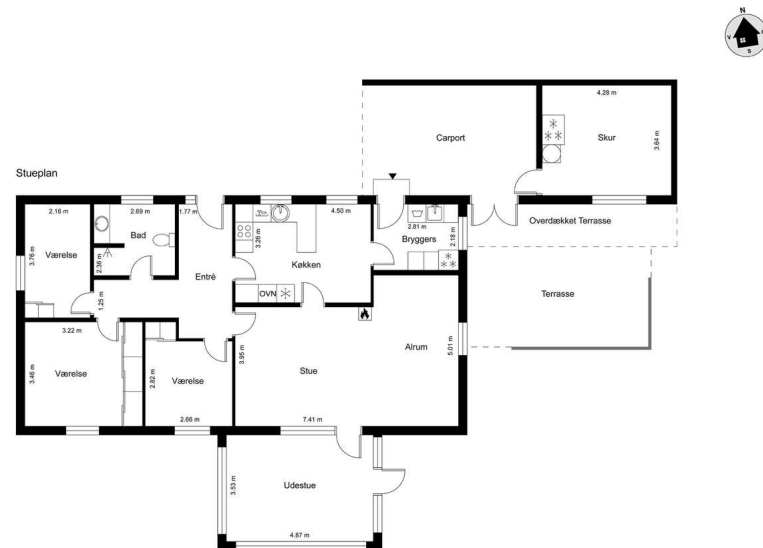
Dato: 11.05.2026



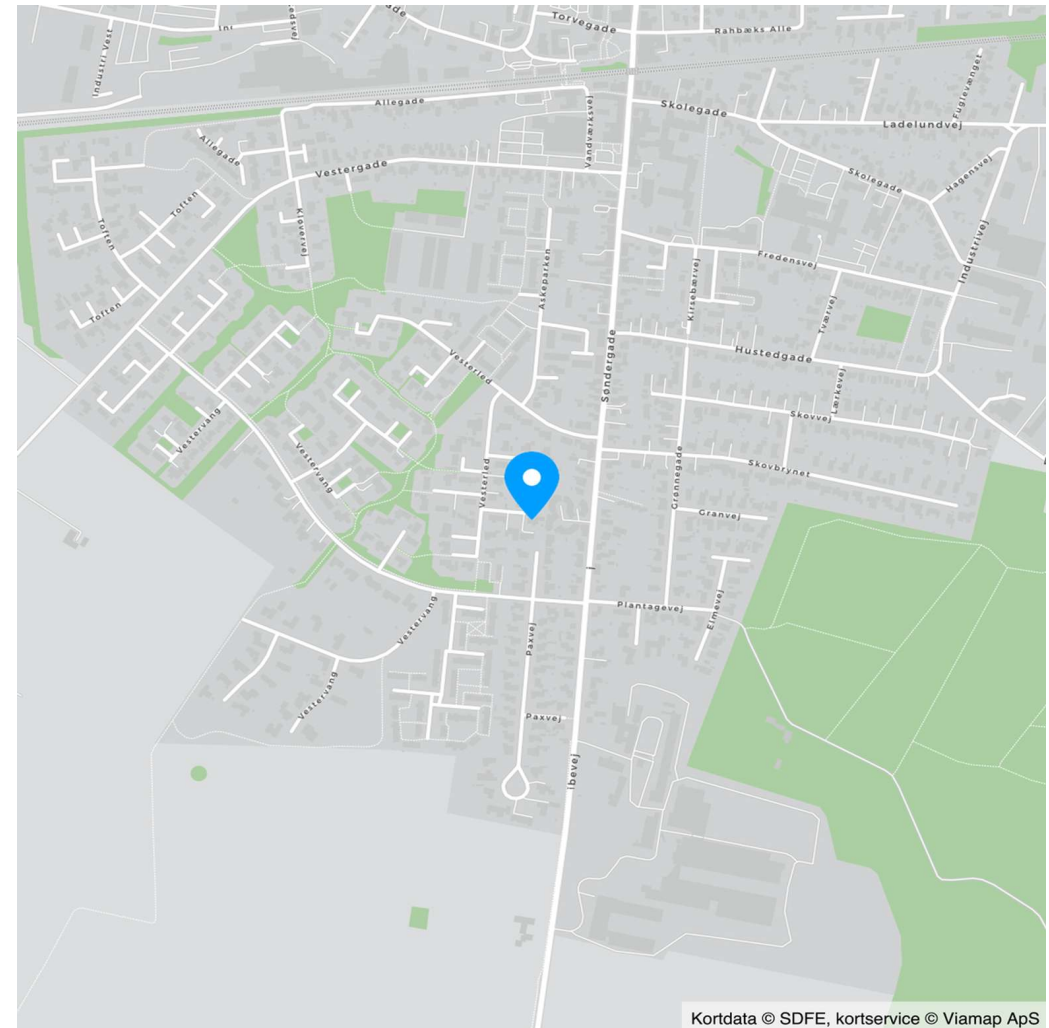
Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 16fæ Nørboelling By, Folding
BFE-nr.: 5033615
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1984

Arealer**

Grundareal: 716 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 55 m²
Drivhus: 7 m²
Udhus: 7 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.239.000
Grundværdi: 357.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 991.200
Grundlag for grundskyld: 285.600

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.B.06 - Brørup sydvest
Lokalplan 4 - Sydvestlige bydel "Vestervang"

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026

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:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.700 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

Om boligskat

I 2024 træder en boligskatte reform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovn:

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen. Sælger indhenter skorstensfejererklæring. 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.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.055	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.759	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.800
Grundejerforening	kr.	1.100	I alt	kr.	1.512.650
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Husforsikring	kr.	5.600	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.	18.180			

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/nettoyldelse 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.590 md. / 79.074 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

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: Vesterled 35, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 712-4852
Ejerudgift/md.: kr. 1.515

Dato: 11.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 502.000
Nr. 3: hovedstol kr. 233.000

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