

REAL



Allegade 21, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	83
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.071	Grund m ²	715
Byggeår	1968	Energimærke	C + C

Sagsnr. **712-5200**

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: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026



Charmierende Rødstensvilla med Nyt tag

Her har vi en dejlig og velholdt rødstensvilla, der kombinerer klassisk arkitektur med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 83 kvadratmeter er denne villa lige klar til det unge par, singlen eller senior parret som vil bo centralt og uden det store vedligehold.

Villaen har gennemgået en fin istandsættelse for at opfylde nutidens standarder. Det nye tag sikrer både holdbarhed og æstetik, mens det opdaterede køkken og badeværelse tilbyder en skøn oplevelse i hverdagen.

Indenfor byder villaen på en veludnyttet planløsning, hvor den lyse vinkelstue fungerer som husets hjerte. Herfra er der direkte adgang til en overdækket terrasse, der inviterer til hyggelige stunder uanset vejret. Det åbne køkken skaber en naturlig forbindelse mellem madlavning og samvær, hvilket gør det ideelt for både dagligdags måltider og festlige lejligheder.

Soveværelset er rummeligt og indbydende, mens børneværelset kan tilpasses efter familiens behov. Badeværelset imponerer med sit lyse design og funktionelle indretning; her finder du både brus og et stilfuldt bademiljø. Den praktiske baggang/bryggers giver ekstra opbevaringsplads samt mulighed for vaskefaciliteter.

Udenfor venter en dejlig nem have fyldt med græsarealer, træer og buske - perfekt til leg eller afslapning i solen. Villaens centrale beliggenhed gør det let at nå byens centrum med dens mange indkøbsmuligheder, banegården samt de omkringliggende grønne områder.

Denne villa står klar til overtagelse - og er et ideelt hjem for dem der søger komfortabel bolig i naturskønne omgivelser tæt på alle nødvendige faciliteter.

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: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026





Adresse: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

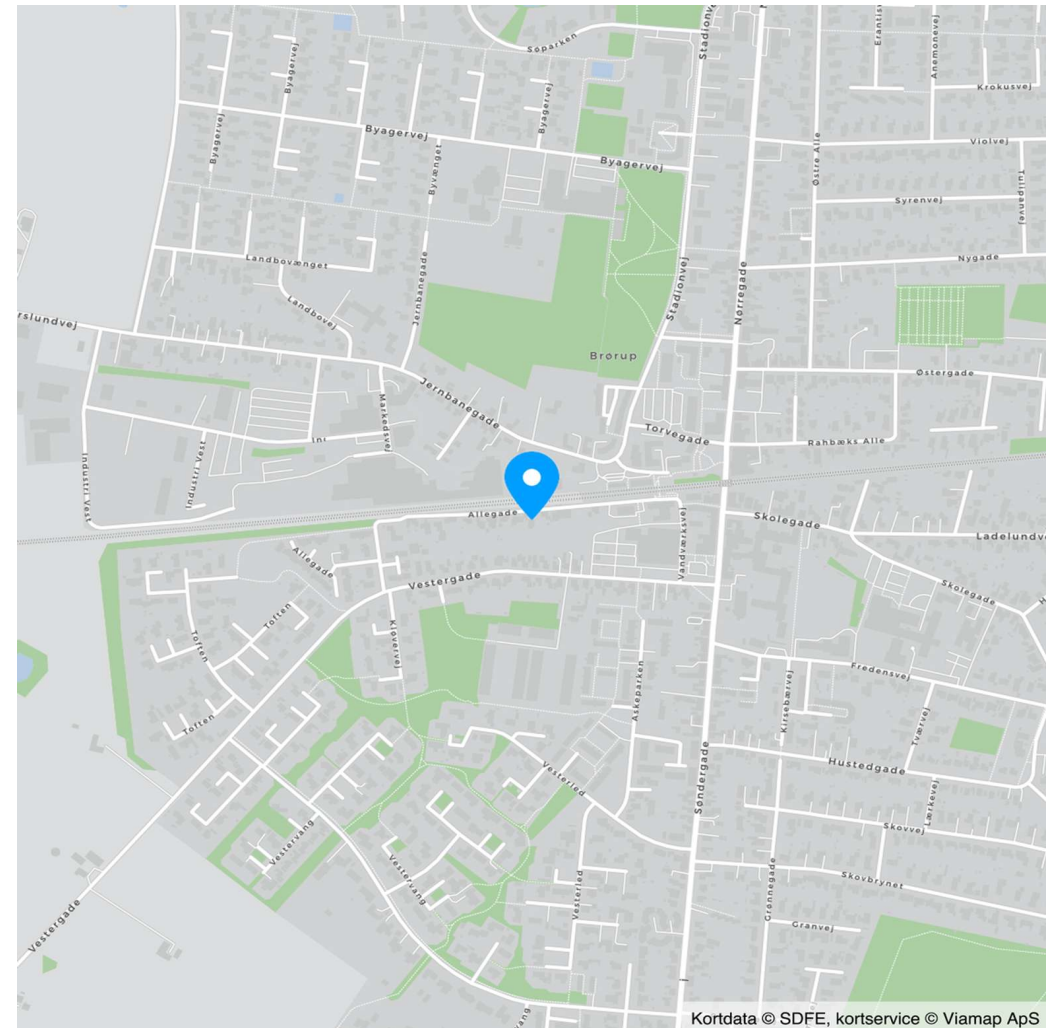
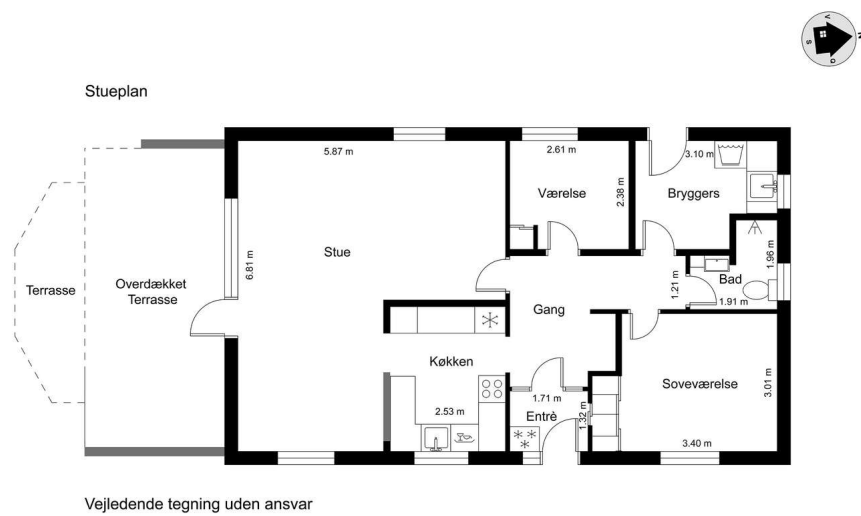
Dato: 08.05.2026



Adresse: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026





Adresse: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 15i Tuesbøl By, Brørup
BFE-nr.: 5032959
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 497.000
Grundværdi: 172.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 397.600
Grundlag for grundskyld: 137.600

Arealer**

Grundareal: 715 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Garage: 18 m²
Carport: 14 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: 23.05.2016 - Bestemmelser
- Nr. 2: 24.03.1948 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 2.B.04 - Vestergade

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Salgsopstilling SKØDE

Skøde - Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af nyt skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelsen og evt. sælgerpantebreve samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.028	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Hus- og brandforsikring	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovations- og genbrugsplads	kr.	3.989	I alt	kr.	1.009.601
Kommunal rottebekæmpelse	kr.	95			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgiver er ikke medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 12.850

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 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.408 md. / 52.896 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: Allegade 21, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5200
Ejerudgift/md.: kr. 1.071

Dato: 08.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 609.000

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