

Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.100**	Grund m^2	**673**
Byggeår	**1914**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **712-5224**

RealMæglerne Tøt Jensen
Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
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: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000
Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100
Dato: 15.11.2026



Flot moderniseret villa med udsigt og flot istandsat

Velkommen til en meget indbydende villa hvor planløsning, modernisering og beliggenhed går op i en højere enhed.

Her får du et hjem, der er flot istandsat og løbende moderniseret, så du kan flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra første dag. Huset fremstår lyst, velholdt og yderst funktionelt, og det er indrettet med fokus på både hverdagens behov og de hyggelige rammer, der gør boligen til noget særligt.

I stueplan bydes du velkommen i et dejligt lyst køkken-alrum, som danner husets naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og haven, så inde- og udeliv bindes smukt sammen. Den skønne opholdsstue giver gode muligheder for afslapning og samvær, og badeværelset fremstår lyst og moderne med brus og bademiljø. Hele boligen har en behagelig atmosfære med gode lysindfald og en gennemtænkt udnyttelse af kvadratmeterne.

På førstesalen fortsætter de gode kvaliteter med lofter til kip, der skaber ekstra rummelighed og en luftig stemning. Her finder du et dejligt soveværelse med walk-in-closet, toilet med vask samt to gode børneværelser, som kan indrettes præcis efter familiens behov. Planløsningen er ideel til både den lille familie, parret eller jer, der ønsker ekstra plads til hjemmearbejde, gæster eller hobby.

Moderniseringen omfatter blandt andet køkken og badeværelse, vinduer, isolering, gulvvarme samt et effektivt luft-til-vand varmepumpeanlæg, som bidrager til en komfortabel og energibevidst hverdag.

Udenfor venter en dejlig have med skøn udsigt over landskabet, hvor terrassen indbyder til sommerdage og udeliv. Beliggenheden lige uden for Brørup giver dig det bedste fra to verdener: fred og natur omkring hjemmet, samtidig med at byen er tæt på med indkøb, skole, station og øvrige 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 15.11.2026







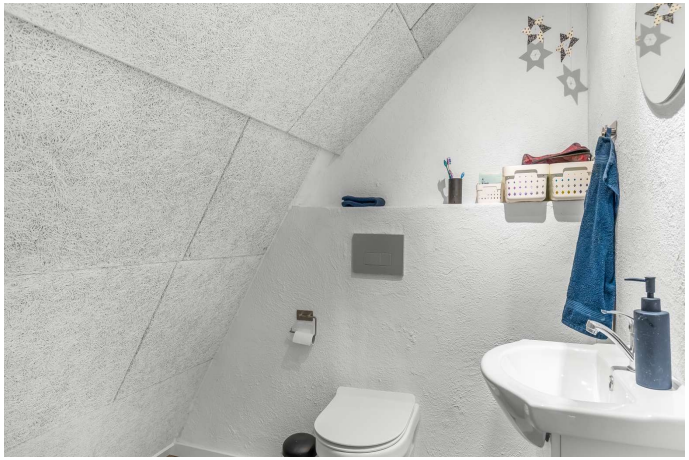

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

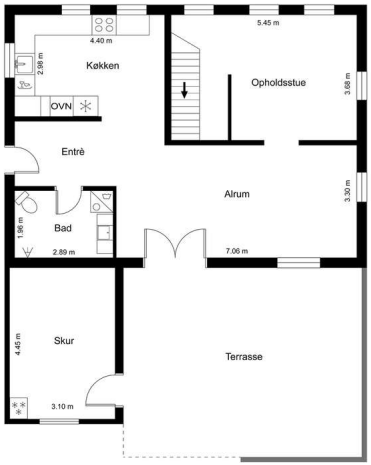
RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

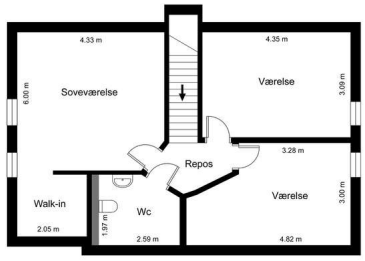
Dato: 15.11.2026

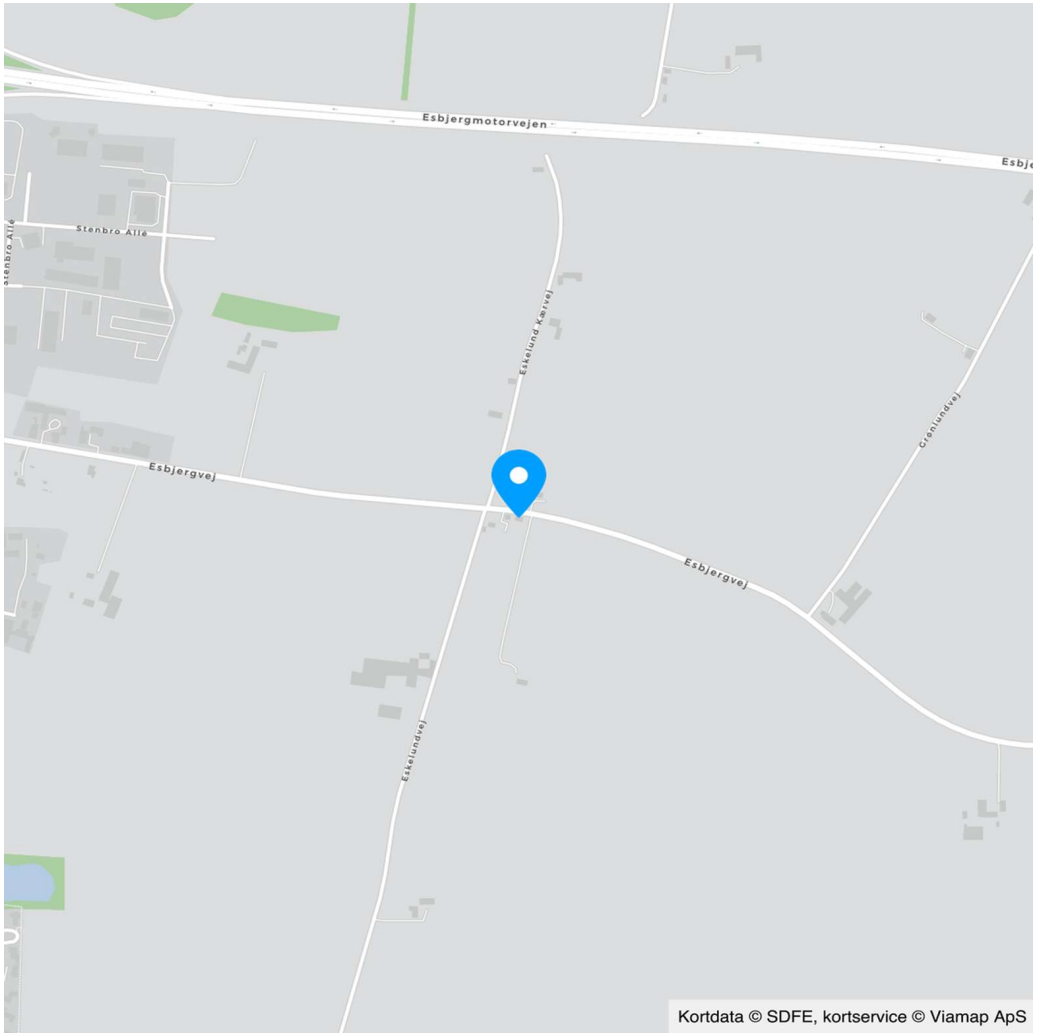
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	25d Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5032158
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	620.000
Grundværdi:	248.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	496.000
Grundlag for grundskyld:	198.400

Arealer**

Grundareal:	673 m^2
Boligareal i alt:	100 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	14 m^2

** 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: 26.09.1913 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 03.03.1971 - Dok. om Adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 02.07.1986 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1D, 1E Forprioritet

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

Komfur, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 brand"

Energimærkning: Energimærke B

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.

Berigtigelse, Skøde & Refusionsopgørelse:
Det er aftalt, at sælger står for og betaler for berigtigelse af skøde og refusionsopgørelse - derfor er dette ikke medtaget i købers kontantbehov.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5224
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.530
Grundskyld	kr.	1.786
Kommunal rottebekæmpelse	kr.	100
Hus- og Brandforsikring	kr.	5.000
Kommunal renovation og genbrugsplads	kr.	3.786
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.201

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
I alt	kr.	1.002.850

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.

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 5.648 md. / 67.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.505 md. / 54.065 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. +4575381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Esbjergvej 57, Eskelund, 6650 Brørup Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 712-5224 Ejerudgift/md.: kr. 1.100	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 268.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 + Boligmagasin premium + Skødekontor