

REAL



Søageren 61, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	3.175.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.146	Grund m ²	1.302
Byggeår	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **712-5222**

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: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026



Moderne og indflytningsklar familie villa fra 2022

Velkommen til en særdeles flot, moderne og skøn villa fra 2022, hvor genemtænkte løsninger, lyse materialer og god plads danner rammen om et komfortabelt familieliv. Med Energimærke A og Jordvarme.

Ejendommen rummer hele 190 veludnyttede kvadratmeter og ligger i et af byens meget attraktive villakvarterer i udkanten af byen. Her får I en rolig beliggenhed tæt på grønne områder, samtidig med at hverdagens behov er inden for overskuelig afstand.

Boligens naturlige samlingspunkt er det indbydende og lyse køkken-alrum med god plads til både madlavning, lektier og hyggelige middage omkring spisebordet. Køkkenet suppleres af et praktisk viktualierum, som giver ekstra opbevaringsplads og gør hverdagen let at organisere. Fra alrummet er der en glidende forbindelse til den dejlige opholdsstue, hvor store vinduespartier giver et skønt lysindfald og direkte udgang til terrassen. Det skaber en fin sammenhæng mellem boligens inde- og udeliv.

Forældrene får deres egen private afdeling med et rummeligt soveværelse, walk-in-closet og eget elegant badeværelse med brus og bademiljø. I den modsatte ende af huset findes tre gode børneværelser, der ligger samlet ved et hyggeligt aktivitetsråde. Her er desuden et lyst badeværelse med brus og bademiljø, hvilket giver ideelle rammer for både børn, teenagere og gæster. En funktionel baggang samt et godt bryggers bidrager yderligere med praktiske faciliteter til familiens aktive hverdag.

Udenfor venter en dejligt anlagt have med grøn græsplæne og gode solterasser, hvor der er rig mulighed for afslapning, leg og lange sommerdage med familie og venner. Den integrerede carport giver en bekvem ankomst, og det tilhørende udhus sikrer god plads til redskaber, cykler og opbevaring. Her er tale om en indflytningsklar kvalitetsvilla med plads til hele familien, beliggende i trygge og eftertragtede omgivelser.

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.

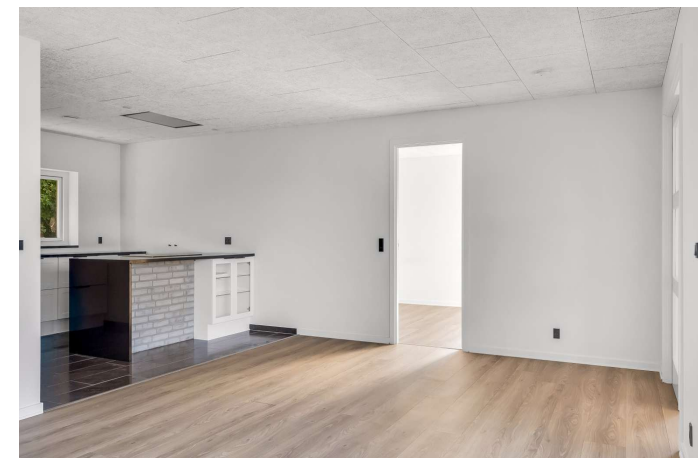
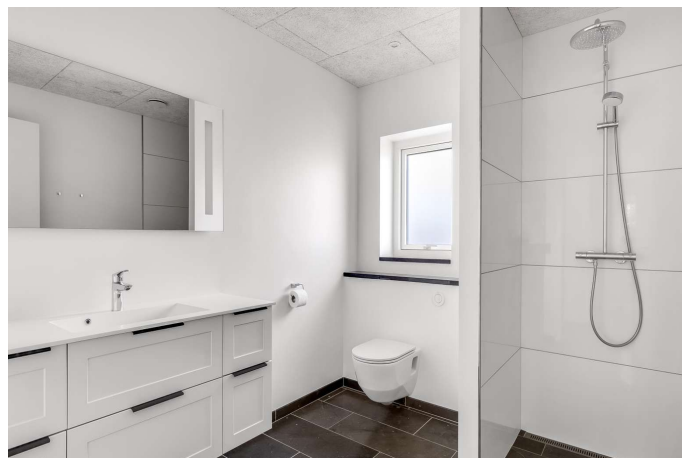
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026



Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026



Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026



Dato: 07.09.2026





Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 7ak Tuesbøl By, Brørup
BFE-nr.: 100047779
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.175.000
Grundværdi: 543.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.540.000
Grundlag for grundskyld: 434.400

Arealer**

Grundareal: 1.302 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 17 m²
Indbygget carport: 32 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: 21.03.2016 - Forbud mod videresalg og byggepligt
- Nr. 2: 18.04.2023 - Levende hegn i skel
- Nr. 3: 23.01.2026 - Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Planer

Kommuneplan 2.B.10 - Området omkring Søparken
Lokalplan 207 - Boligområde ved Tuesbøl Byvej og Søparken i Brørup

Tilbehør:

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

Ovn, Opvaskemaskine, Emhætte, Komfur, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Køber skal selv tegne ny husforsikring

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:

Berigtigelse, Skøde & Refusionsopgørelse:
Det er aftalt, at sælgers sørger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v.
Derfor er omkostninger ikke med i købers kontantbehov.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Søageren 61, 6650 Brørup
 Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
 Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.954	Kontantpris	kr. 3.175.000
Grundskyld	kr.	3.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 20.950
Kommunal rottebekæmpelse	kr.	98	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 16.815
Brandforsikring	kr.	4.000	I alt	kr. 3.212.765
Renovation- og genbrugsplads	kr.	3.786	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.	
Grundejerforening kontingent	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.748		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.501 md. / 210.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.964 md. / 167.569 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Søageren 61, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 712-5222
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 07.09.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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