



Brokærvej 3  
Brokær  
6771 Gredstedbro

PRIS	1.095.000
UDBETALING	55.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.141
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.896
EJERUDGIFT (MD.)	1.060
BOLIGAREAL	60 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	60 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	700 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1956
SAGSNUMMER	1970000172
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C



## Salgsopstilling

Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025



### Beskrivelse:

Beliggende tæt på Gredstedbro præsenteres denne lyse og indbydende villa nu, ideel til den lille familie. Velkommen til dit nye hjem!

Drømmer du om en moderne bolig med en dejlig have og direkte adgang til terrasse i niveau? Så er denne ejendom perfekt til dig. Den nuværende ejer har moderniseret ejendommen med et stilfuldt Invita-køkken samt nyere lofter og gulve i store dele af huset. Med sine 120 etagemeter og badeværelser på begge etager, giver boligen rig mulighed for en komfortabel tilværelse.

Boligen i stueplan inkluderer en entré, hvorfra der er adgang til kælderen, badeværelse og et stort, åbent køkken-alrum, som er kombineret med stuen. Her er masser af plads til både familie og gæster, og fra stuen er der direkte udgang til en hævet terrasse, perfekt til sommermiddage.

Kælderen rummer tre store disponible rum, en gang med vaskerum og et lyst og moderne badeværelse.

Udenfor byder ejendommen på en stor have med rigelig plads til leg og aktiviteter. En flot opvokset hæk sikrer privatlivet, **og det er muligt at tilkøbe mere jord, hvis man ønsker et større udeareal.** Matriklen inkluderer desuden en carport med værksted.

Indkøb bliver nemt med Dagli' Brugsen i Gredstedbro kun ca. 600 meter væk. Byen tilbyder også skole, børnehave, offentlig transport til Tønder og Esbjerg samt forskellige fritidsaktiviteter.

Lyder denne spændende villa som noget for dig? Så tøv ikke med at booke en fremvisning allerede i dag på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise boligen frem. Vi ses!

### 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: Thomas Gerken

Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025



Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

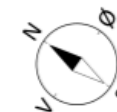
Dato: 27.3.2025



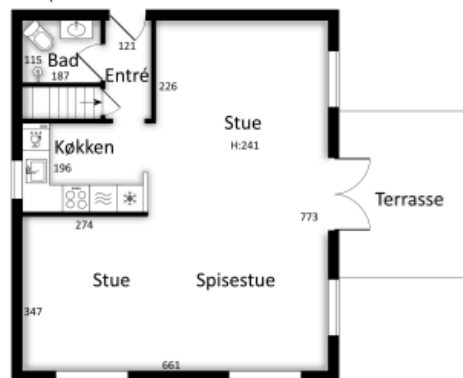
Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

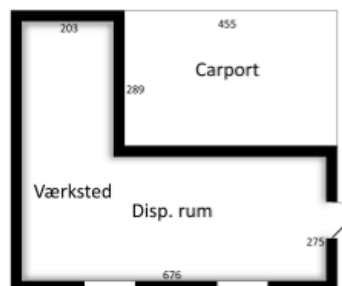
Dato: 27.3.2025



Stueplan



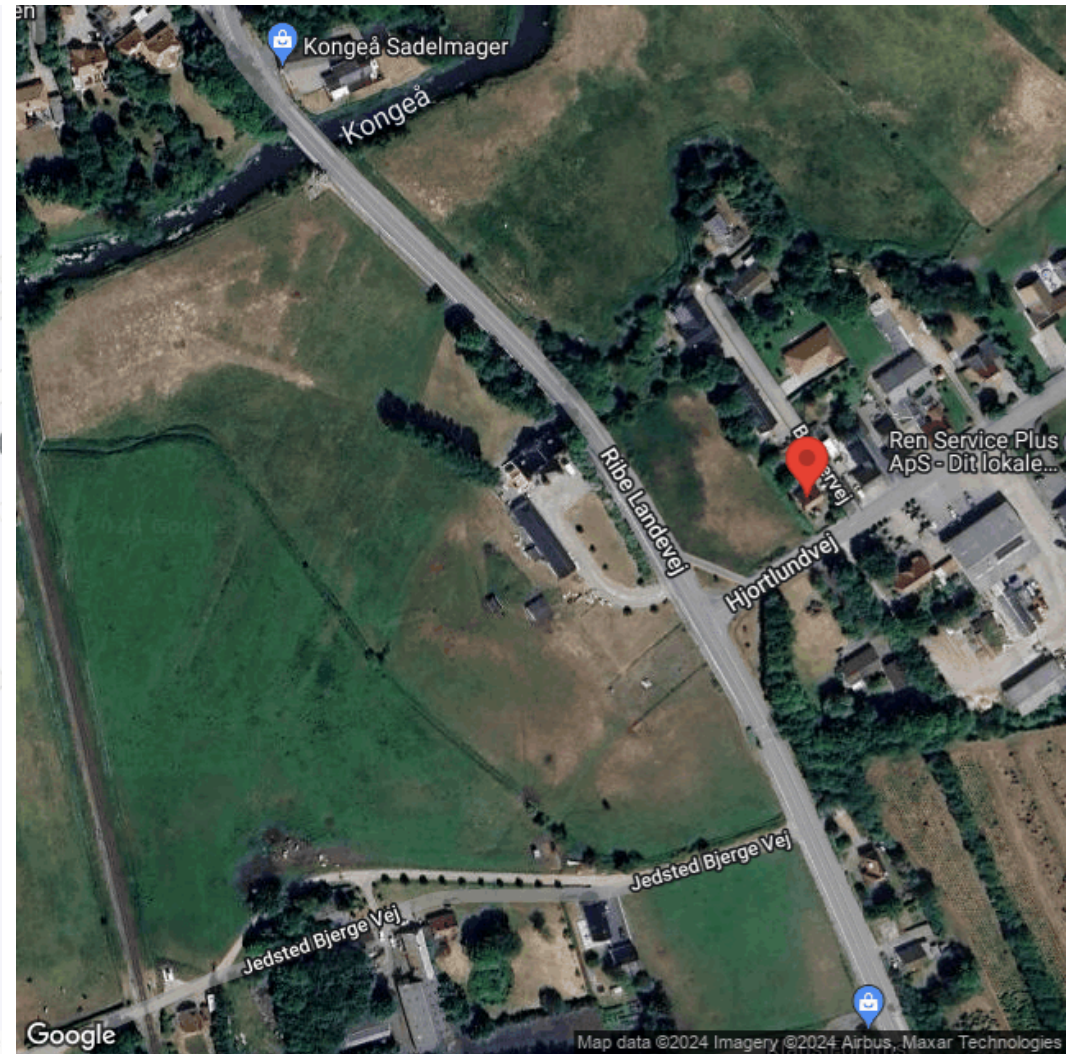
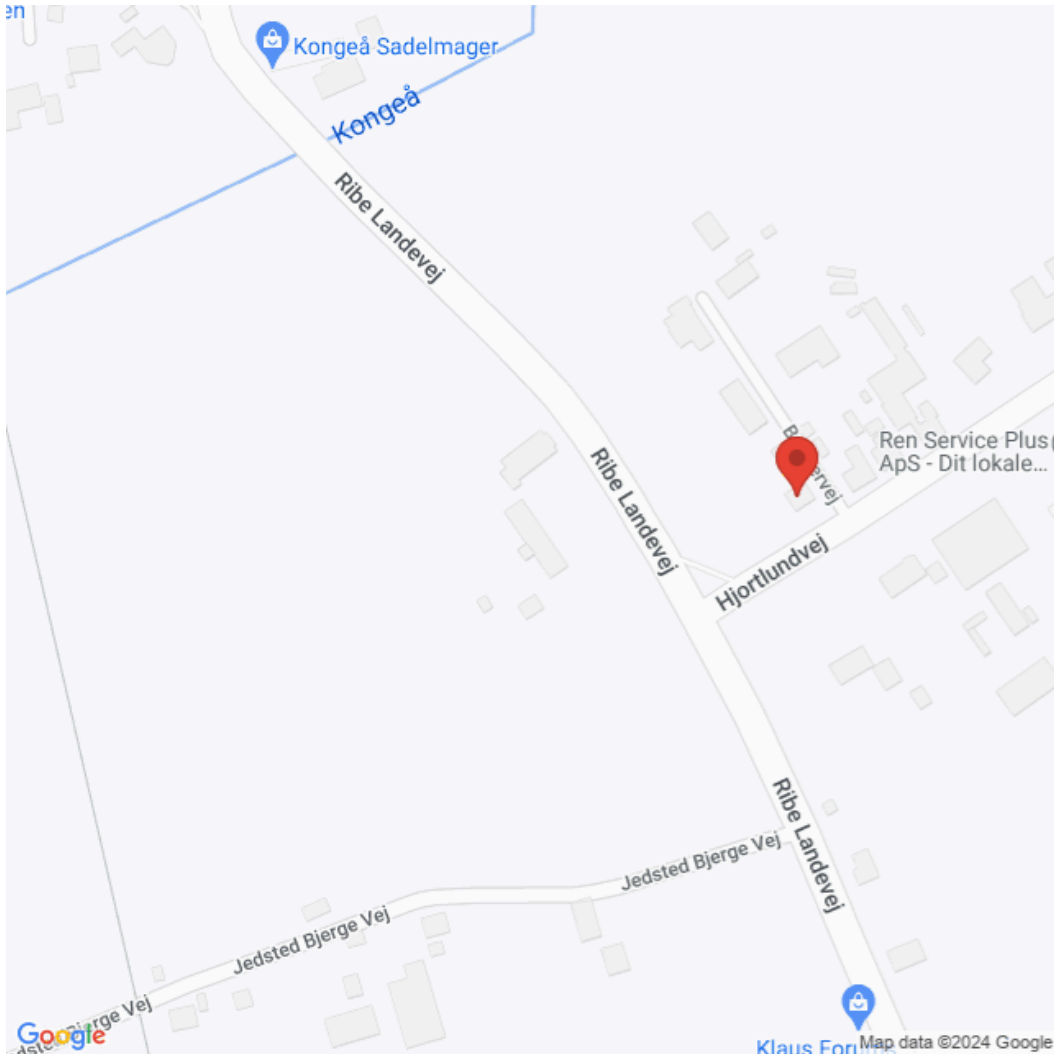
Kælder



Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025



Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Esbjerg Kommune  
Matr.nr.: 2P Brokær By, Hjortlund  
BFE-nr.: 5058349  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1956

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 739.000,00  
Grundværdi: 282.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 591.200,00  
Grundlag for grundskyld: 225.600,00

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

**Arealer\***

Grundareal udgør:	700 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	60 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	60 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	60 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	50 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	50 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Offentlige planer m.v.:**

Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplan: Brokær nord for Hjortlundvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens

Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400,00 Forbrug: 1.746,5 m<sup>3</sup> biogas + el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Kloakforhold**

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret, der afledes kun spildevand".

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.015,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.233,44	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 4.313,99	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.450,00
Renovation 2025	kr. 3.112,00	I alt	kr.	1.110.450,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 41,41			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.715,96			

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.141 md./ 73.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.896 md./ 58.757 år v/ 26,61 %

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: 27.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Brokærvej 3, Brokær, 6771 Gredstedbro  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 1970000172  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 27.3.2025

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	1,31			0				