



Skolevej 3
Brøns
6780 Skærbæk

PRIS	475.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.724
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.173
EJERUDGIFT (MD.)	935
BOLIGAREAL	136 m ²
KÆLDERAREAL	24 m ²
GRUNDAREAL	387 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1955
SAGSNUMMER	1970000461
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Er du på udkig efter en flot renoveret villa til en overkommelig pris? Så har vi gode nyheder til dig! Denne velholdte villa er en ideel mulighed, uanset om du er førstegangskøber eller leder efter en solid udlejningsejendom. Med en gennemtænkt planløsning og minimal spildplads fordeler villaen sig over 136 m² bolig og 24 m² kælder. Velkommen indenfor!

Når du træder ind, mødes du af en lys entré, der fører til et flot køkken og et dejligt værelse. Fra køkkenet er der adgang til stuen, som har plads til både spisebord og sofabjørner. Disse to kan med fordel ombyttes. Førstesalen rummer to værelser og et moderne badeværelse, mens kælderen indeholder et bryggers med vaskefaciliteter, endnu et badeværelse samt et disponibelt rum.

Grunden er hovedsageligt udlagt med grus og forskellige grønne beplantninger samt plads til parkering. Med lidt grønne fingre kan du forvandle dette område til en dejlig udendørs oase.

Villaen ligger på Skolevej 3 i Brøns, et sted kendetegnet ved fællesskab og gode naborelationer. Inden for en radius af 2 kilometer findes gode pasningsmuligheder og offentlig transport via Brøns Station. Skærbæk, kun 5 kilometer væk, tilbyder alt hvad den moderne familie behøver i hverdagen, herunder gode skoler, indkøbsmuligheder og en bred vifte af sportsaktiviteter for både børn og voksne.

Lyder overnævnte som noget for dig? Så bestil en fremvisning allerede i dag. 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: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

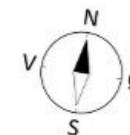
Dato: 25.3.2025



Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

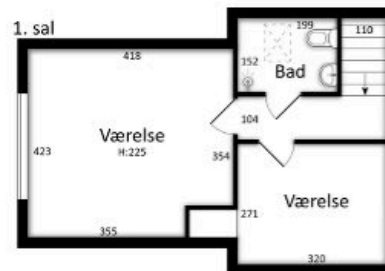
Dato: 25.3.2025



Stueplan



1. sal



Kælder

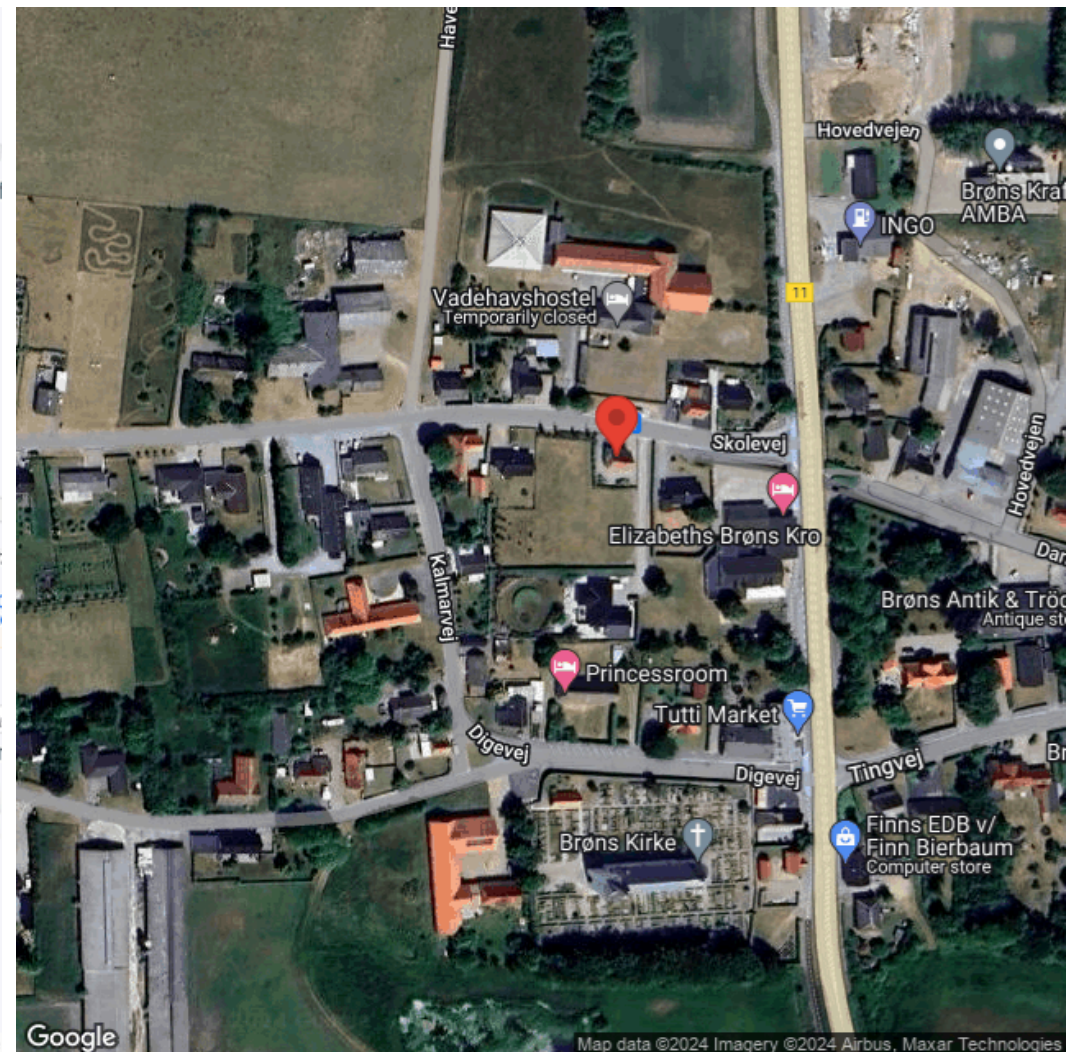
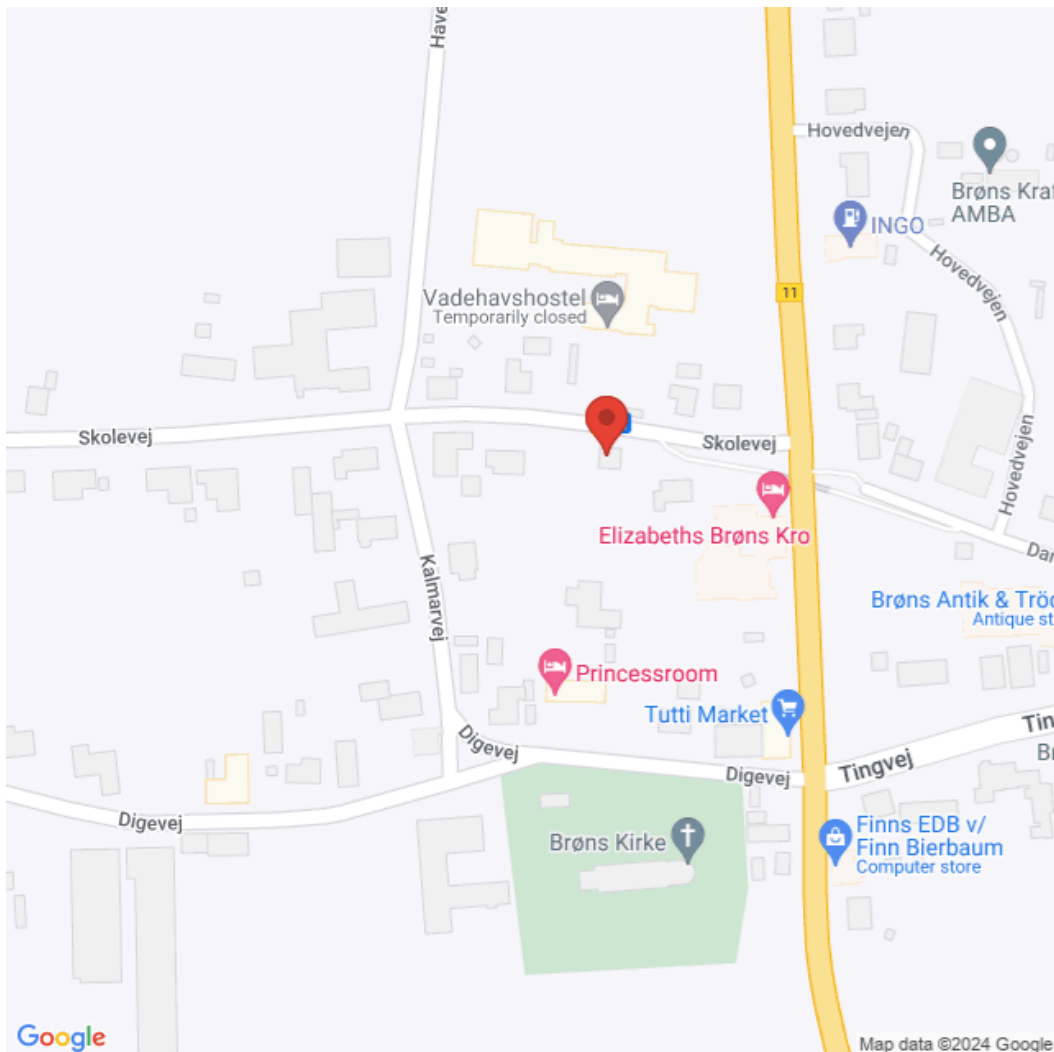




Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025





Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 398 Brøns Ejerlav, Brøns
BFE-nr.: 5209423
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 337.000,00
Grundværdi: 92.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 269.600,00
Grundlag for grundskyld: 73.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	387 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	64 m ²
Kælderareal:	24 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.3.1956 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, akt Brøns III/29

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplan: Skolevej
Kommuneplan: Damvej

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: Kogeplade mærke: Brandt
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: Brandt
type: Køle/fryseskab mærke: Elvita
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Brandt

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025

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.: 34.800,00 Forbrug: 2.380 Liter fyringsgasolie

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen, som er etableret i 2008 jf. ejendomsdatarapporten.

Kirkebyggelinje

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje.

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Anslåede ejerudgifter

Køber gøres særligt opmærksom på, at beløbene vedr. husforsikring, renovation og rottebekæmpelse er anslået, da det ikke har været muligt at indhente oplysninger herom.

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: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.374,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	475.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 794,88	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	4.750,00
Renovation Anslået	kr. 4.000,00	I alt	kr.	486.750,00
Røttbekæmpelse Anslået	kr. 50,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.219,84			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.724 md./ 32.687 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.173 md./ 26.079 år v/ 26,46 %

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: 25.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Skolevej 3, Brøns, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 1970000461
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 25.3.2025

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: