

REAL



Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	650.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.031	Grund m ²	317
Byggeår	1957	Energimærke	E

Sagsnr. **712-4472**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / www.realmæglerne.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: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026



Indflytningsklar og moderniseret villa med hyggelig gårdhave

Denne charmerende villa på 96 m² fra 1957 byder på en sjælden kombination af central beliggenhed, løbende modernisering og en indretning, der gør hverdagen både nem og behagelig. Her får du en bolig, som er dejligt indrettet og løbende istandsat, så den fremstår lys, indbydende og klar til nye ejere, der ønsker et hjem med både atmosfære og funktionalitet.

Stueplan byder på en lys og indbydende spisestue i åben forbindelse med opholdsstuen, hvor der er et naturligt og behageligt lysindfald. Herfra er der udgang til den overdækkede terrasse og den lille, nemme gårdhave, som indbyder til udeliv i private og overskuelige rammer. Dertil kommer et praktisk bryggers, en rummelig entré samt et lyst badeværelse, der tilsammen gør planløsningen særdeles anvendelig i det daglige.

På førstesalen finder du to lyse og fine soveværelser, som giver gode muligheder for både soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Den løbende istandsættelse og modernisering betyder, at boligen fremstår velholdt og opdateret, samtidig med at den oprindelige charme stadig er bevaret.

Udenfor får du en overskuelig gårdhave, der er nem at holde, samt en indkørsel med plads til carporten, hvilket gør det praktisk og bekvemt at komme hjem. Beliggenheden er helt i top, da ejendommen ligger centralt i byens centrum i et hyggeligt villakvarter, hvor du både har nærhed til byens faciliteter og den fredelige stemning, som mange efterspørger.

Her får du en indflytningsklar bolig med masser af potentiale og en attraktiv placering.

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: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

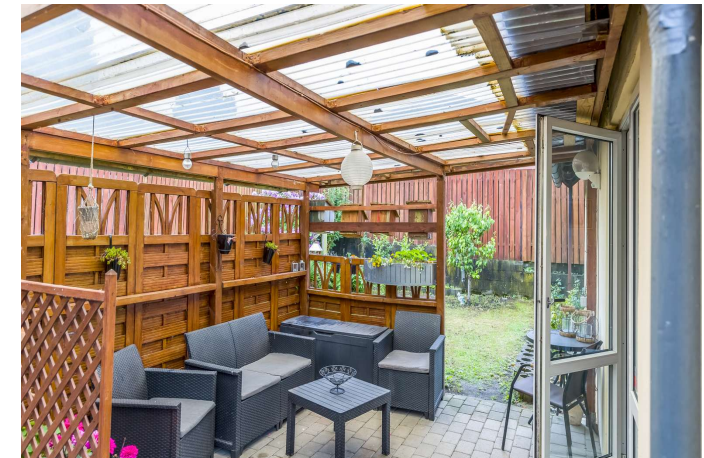
Dato: 11.06.2026



Adresse: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026



Adresse: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026

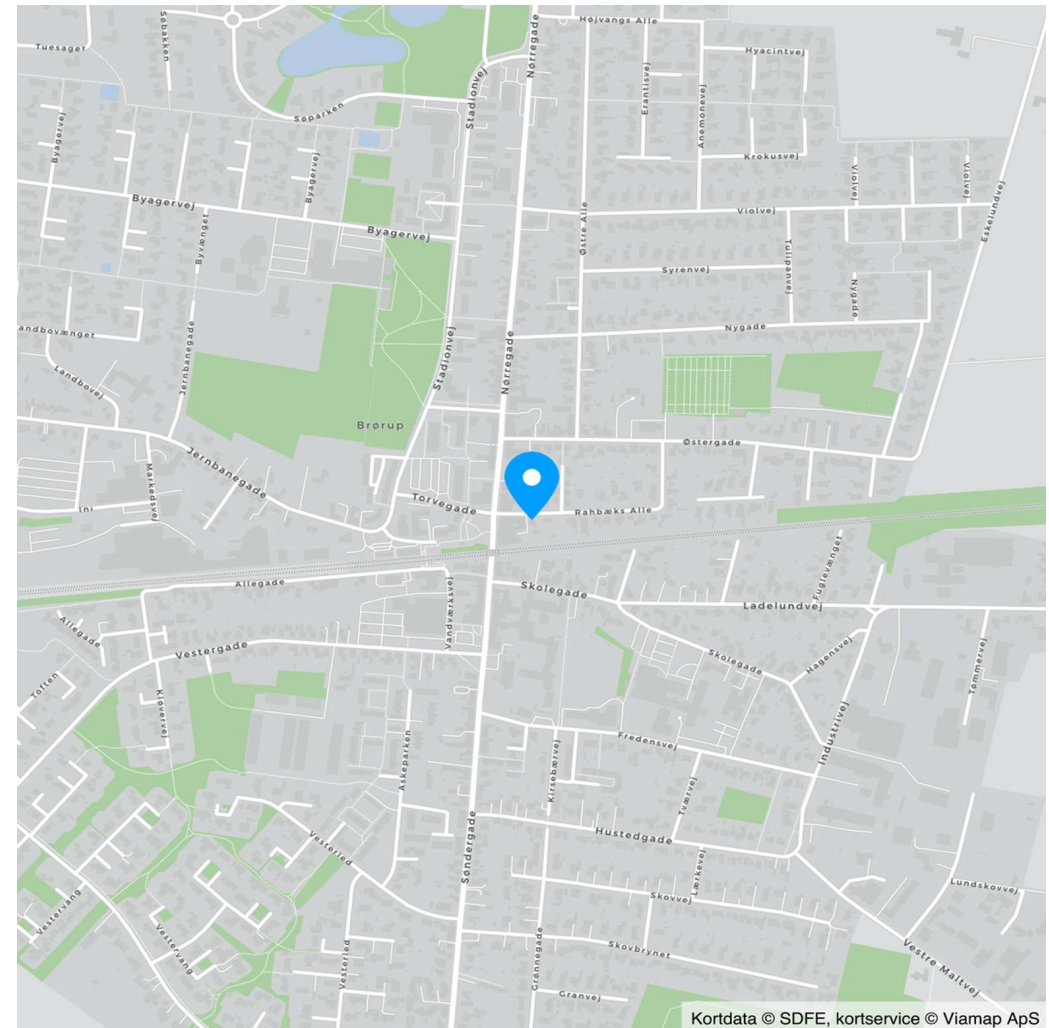
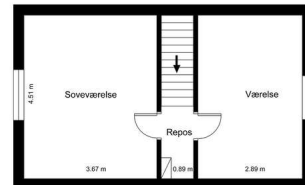
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal





Adresse: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11go Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031391
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	638.000
Grundværdi:	178.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	510.400
Grundlag for grundskyld:	142.400

Arealer**

Grundareal:	317 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 29.11.1895 - Dok om færdsejlsret mv, brønd mv
- Nr. 2: 12.03.1982 - Lokalplan nr. 17
- Nr. 3: 09.03.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA
- Nr. 4: 12.10.2001 - Dok. om færdsejlsret Tillige anden ejd.

Planer

Kommuneplan 2.B.01 - Brørup nordøst

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: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

SKØDE: Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. sælgerpantebrev samt handlens berigtigelse iøvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Ejendomme beliggende i byzone, er altid områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurenede er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Om nyt boligskaftesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskaftesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskaftesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskaftesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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 salgssopstillingens 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 E



Adresse: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.603	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.402	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Antenneforening	kr.	2.028	I alt	kr.	662.501
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Husforsikring Brand / sælgers forsikring	kr.	4.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.375			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.589 md. / 43.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.862 md. / 34.345 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: 01.06.2026

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: Rahbæks Alle 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 712-4472
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 11.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 369.000
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000

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