

REAL



Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.274	Grund m2	740
Byggeår/ombygget	1955/1998	Energimærke	E

Sagsnr. **712-4922**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Vi byder velkommen til denne charmerende villa fra 1955, som byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 86 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en hyggelig atmosfære, der er ideel for både familier og par. Den rummelige udestue på 17 kvadratmeter fungerer som et ekstra opholdsrum, hvor du kan nyde de skiftende årstider i komfortable omgivelser.

Stueetagen er indrettet med en dejlig opholdsstue, der har direkte adgang til den skønne udestue. Her kan du nemt forestille dig hyggelige aftener med familie og venner eller blot slappe af med en god bog. Det flotte og stilrene spisekøkken er designet til at være både funktionelt og æstetisk tiltalende, hvilket gør madlavning til en sand fornøjelse. Det lyse badeværelse er udstyret med et elegant bademiljø, der giver dig mulighed for at starte dagen i ro og mag.

På første sal finder du to gode soveværelser, der begge tilbyder masser af plads samt naturligt lysindfald. Disse værelser er perfekte som master-bedrooms eller børneværelser alt efter dine behov. Kælderen rummer et praktisk bryggers samt flere gode disponible rum, der kan anvendes som opbevaringsplads eller indrettes efter dine personlige præferencer.

Villaen fremstår pæn og velholdt både ude og inde, hvilket vidner om ejerens omhu gennem årene. Haven omkring villaen giver god plads til udeliv; her kan børnene lege frit mens de voksne nyder solen eller griller på terrassen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret på en stille vej centralt i byen får du det bedste fra begge verdener: fredfyldt boligområde tæt på alle nødvendige faciliteter såsom skoler, indkøbsmuligheder samt offentlig transportmuligheder indenfor kort afstand.

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 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

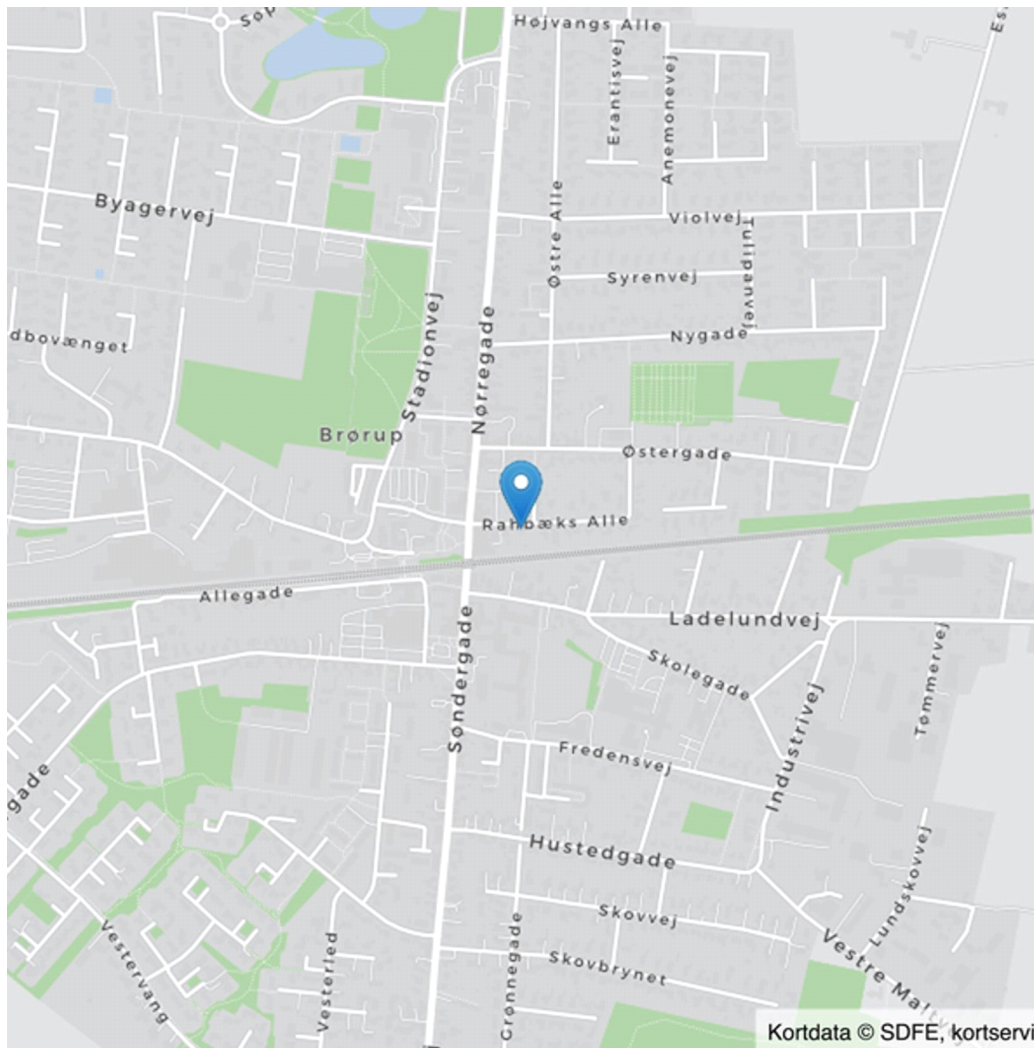
Dato: 29.01.2026



Adresse: Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026





Adresse: Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11 gt Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031396
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	851.000 kr.
Grundværdi:	235.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	680.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	740 m ²
- heraf vej	108 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	26 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Udestue:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten
Nr. 1 lyst d. 09.03.1990 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr
11AA Filnavn: 48_K_321

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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 forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Rahbæks Alle 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.076	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.300
Husforsikring	kr.	5.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.459	I alt	kr.	808.950
Rottebekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		15.284			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.335 md./ 52.024 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.522 md./ 42.268 år v/24,90%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 2A, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4922
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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
- + INSPIIRE Boligmagasin