

**REAL**



## Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.075</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>796</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **700-0522**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

## 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: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026



### Charmerende villa i Rårup med skøn have og moderne faciliteter

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik kombination af rummelighed, komfort og naturskønne omgivelser. Beliggende i det idylliske Rårup, finder du her et hjem, der er perfekt for familien, som ønsker både ro og nærhed til byens bekvemmeligheder. Med et boligareal på 136 kvadratmeter tilbyder denne ejendom masser af plads til at udfolde sig.

Husets hjerte er den indbydende spisestue og stue, der smelter sammen i en harmonisk åben planløsning. Det store vinduesparti sikrer et fantastisk lysindfald og giver adgang til den hyggelige udestue. Herfra kan du nyde udsigten over den dejlige sydvendte have eller træde ud på den overdækkede terrasse – det perfekte sted til afslapning eller sociale sammenkomster.

Køkkenet er stort og funktionelt med plads til et lille bord – ideelt for morgenkaffen eller børnenes lektielæsning mens aftensmaden bliver lavet. Villaen rummer yderligere tre værelser samt to badeværelser, hvilket gør det nemt at imødekomme familiens behov. Der er også mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis ønsket om mere plads skulle opstå.

Ejendommen fremstår velholdt med moderne faciliteter såsom en garage med automatisk port samt et ekstra redskabsrum – praktisk for opbevaring af haveredskaber eller cykler. Den dejlige sydvendte have grænser op til åbne marker og naturen omkring Rårup, hvilket skaber en fredfyldt atmosfære.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun 10 minutters kørsel fra As' smukke strande og tæt på lokale skoler samt fritidsaktiviteter. Horsens midtby ligger blot 15 minutter væk, hvilket gør pendling let som en leg. Og fra starten af 2026 vil området få endnu mere bekvemmelighed med åbningen af en ubemandet nærkøb blot 200 meter fra ejendommen.

### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Udestue

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026



Udestue



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



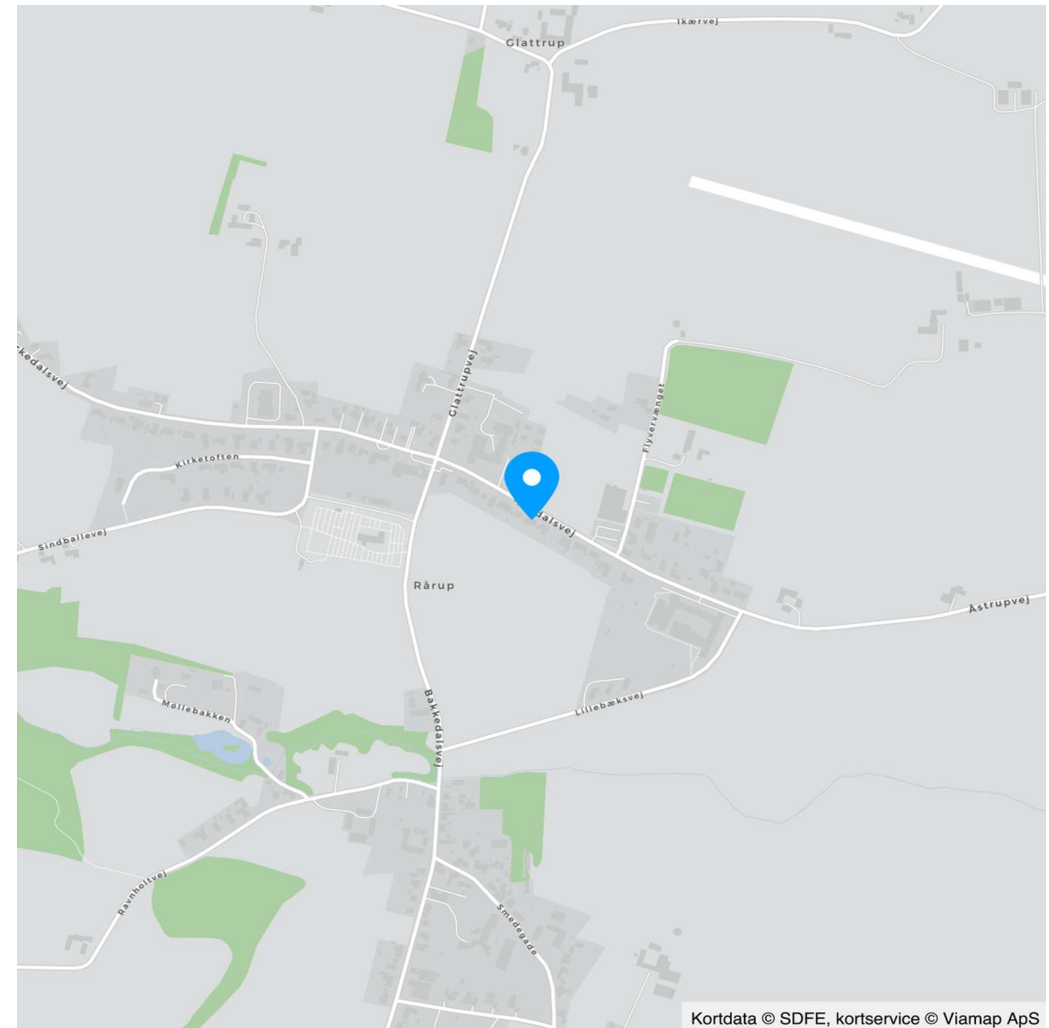
Bryggers



Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning



Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 10aa Rårup By, Rårup  
BFE-nr.: 4323385  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 840.000  
Grundværdi: 222.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 672.000  
Grundlag for grundskyld: 177.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 796 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.06.1955 - Dok om Rårup kirkes frie beliggenhed mv  
- Nr. 2: 14.06.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

**Planer**

Kommuneplan 2.B.05 - Kirkedalsvej

Tilbehør:

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

Køle/Fryseskab: Bosch - Opvaskemaskine: Bosch - Komfur: Voss - Ovn: Voss - Emhætte: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring - Horsens

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret kirkebyg-gelinjer.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 2 Enheder

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: 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 D

Adresse: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.427	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Rottebekæmpelse	kr.	141	I alt	kr.	1.312.719
Husforsikring *2025	kr.	4.757	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.	12.904			

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.103 md. / 85.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.684 md. / 68.213 år v/26,50 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kirkedalsvej 50, Rårup, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 700-0522  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 30.04.2026

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. 3: hovedstol kr. 389.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 137.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 268.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.