

REAL



## Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>257</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>1.684</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>602</b>
Byggeår/ombygget	<b>1937/2002</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **712-5176**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / [www.realmæglerne.dk/totjensen](http://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 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026



### **Charmerende villa med moderne opdateringer og rummelig indretning**

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer klassisk charme fra 1937 med moderne bekvemmeligheder fra en omfattende tilbygning og renovering i 2002.

Med et imponerende boligareal på 257 kvadratmeter tilbyder denne ejendom masser af plads til både store og små familier. Villaen er beliggende på en fredelig villavej, hvilket sikrer rolige omgivelser samtidig med, at du har kort afstand til byens centrum.

Indenfor mødes du af en lys og indbydende entré, der fører videre til husets hjerte; det åbne køkken-alrum, designet af JKE i 2009, som fremstår lyst og funktionelt - perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Den dejlige opholdsstue giver direkte adgang til en skøn syd-vestvendt altan, hvorfra du kan nyde udsigten over den hyggelige have med fliser og gode bede.

Villaen rummer, udover det praktiske bryggers, også to lyse badeværelser med bademiljø samt et stort soveværelse, der danner den perfekte ramme om afslappede nætter. Derudover finder du fem gode børneværelser samt et ekstra kontor og hobbyrum – ideelle rum for dem der arbejder hjemmefra eller har kreative interesser.

Villaen er løbende blevet moderniseret både ude og inde, hvilket betyder at den står klar til indflytning uden behov for yderligere istandsættelse. Her får du ikke blot et hjem men også muligheden for at skabe uforglemmelige minder i trygge rammer.

Der er cirka fem minutters gang til Byparken, og fra adressen er der også gåafstand til Brørupskolen. I kommer ligeledes til at bo tæt på byens mange indkøbsmuligheder, spisesteder og togstation, og Brørup har desuden både bibliotek, biograf og idrætshal samt friluftsbad, bowlingcenter og Brørup Marked som er kendt i det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20, og dermed kun cirka 20 minutters kørsel til Kolding Storcenter.

### 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 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026

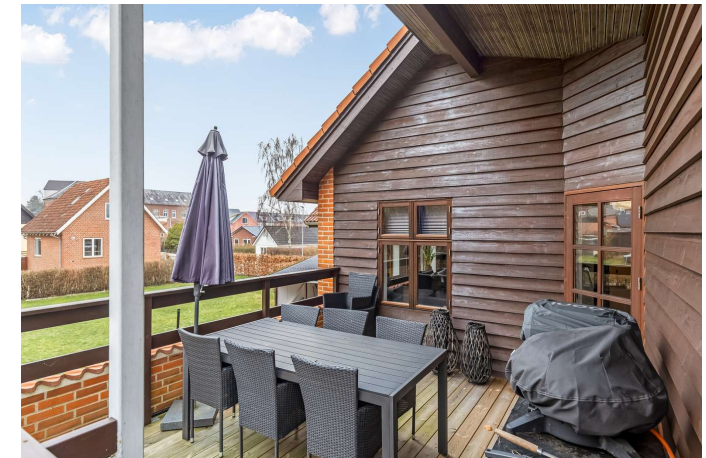




Adresse: Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026





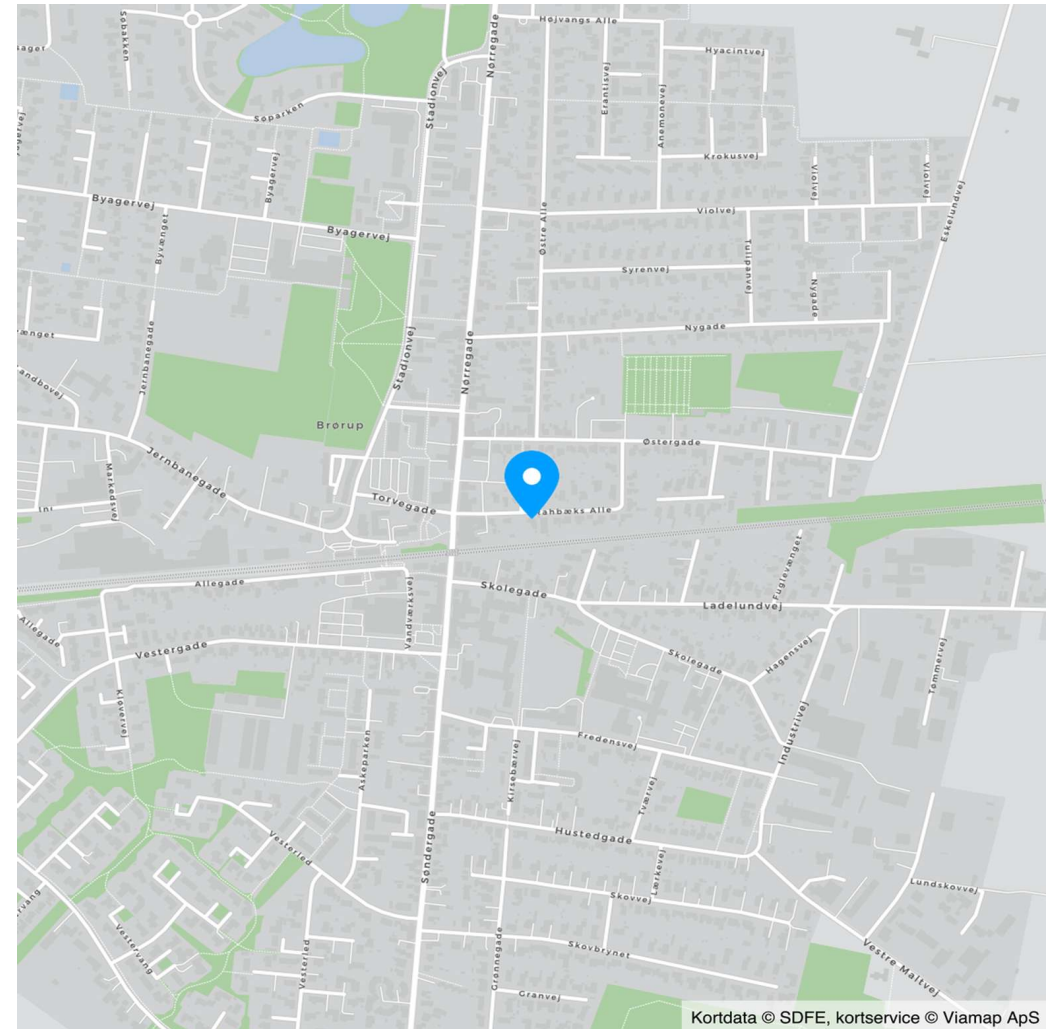
Adresse: Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11iq Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031447
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937/2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.568.000
Grundværdi:	226.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.254.400
Grundlag for grundskyld:	180.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	602 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	257 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	16 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: 23.05.2016 - Bestemmelser  
- Nr. 2: 09.03.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA

**Planer**

Kommuneplan 2.B.01 - Brørup nordøst  
Vejen kommuneplan 2025-2037-komprimeret

Tilbehør:

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

Komfur, ovn, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rahbæks Alle 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.397	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.591	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.384
Rottebekæmpelse	kr.	88	I alt	kr.	1.823.034
Husforsikring	kr.	8.500	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.	20.204			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.899 md. / 94.784 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Der tages forbehold for standardfinansiering.!

**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 6, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 712-5176  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 05.05.2026

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. 1.337.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000

**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

Det er os med: + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek + RealMatch - Facebook Boost + Boligmagasinet premium + Skødekontor