

REAL



Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	1.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.347	Grund m ²	1.146
Byggeår	1971	Energimærke	C +

Sagsnr. **701-6074**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026



Charmerende familievilla i Lindved

Velkommen til Birkevej 3 i det hyggelige Lindved. Denne rummelige villa byder på 135 m² velindrettede kvadratmeter. Her får I en gennemtænkt planløsning, 4 gode værelser, køkken, badeværelse samt spisestue og tv-stue.

Fra entréen kommer I videre til fordelingsgangen som forbinder hele ejendommen. De 4 rummelige værelser giver mulighed for både at have soveværelse, børneværelser og evt. kontor. Et funktionelt køkken med spiseplads hvorfra der er adgang til bryggers, samt de 2 stuer. I får en hyggelig spisestue med plads til stort spisebord og et godt lysindfald samt en tv-stue hvor familien kan samles til afslapning og hygge. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn terrasse, hvor I kan nyde solrige dage og varme sommeraftener. Det store badeværelse med gulvvarme fuldender boligen.

Tilhørende ejendommen finder I en praktisk garage på 47 m² med støbt gulv og en elektrisk port. Her er rigelig plads til både bilparkering og muligheden for at indrette et værksted eller hobbyrum efter jeres ønsker. Den dejlige have byder på masser af plads til leg og aktiviteter for børnene, og det skønne terrassemiljø er perfekt til afslapning. Der følger også et brændeskur og redskabsrum med til ejendommen.

Birkevej 3 er beliggende i det hyggelige Lindved, en by med masser af charme og karakter. Her finder I lokale indkøbsmuligheder, skole og gode transportforbindelser. Lindved byder på en tryk og børnevenlig atmosfære, hvor børnene kan lege frit, og samtidig er der nem adgang til større byer som Vejle og Horsens, der tilbyder et bredt udvalg af kulturelle aktiviteter og shoppingmuligheder.

Birkevej 3 i Lindved er en skøn familiebolig, der har alt, hvad I behøver for at skabe jer et dejligt hjem i en charmerende by. Tøv ikke med at booke en fremvisning.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026

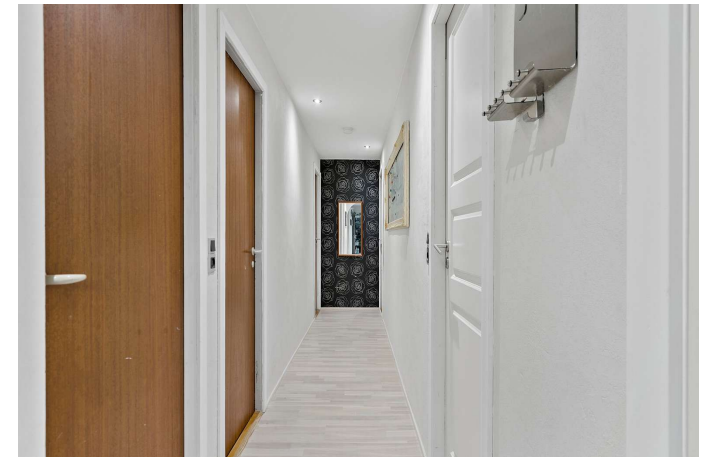




Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

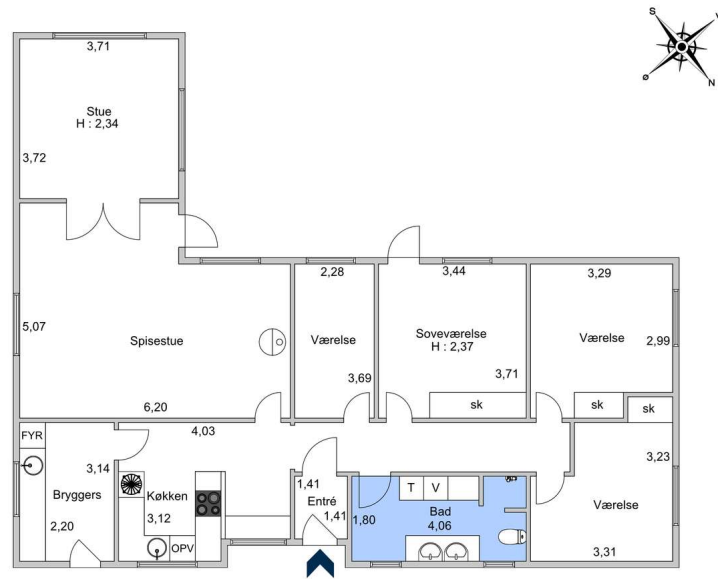
Dato: 05.05.2026



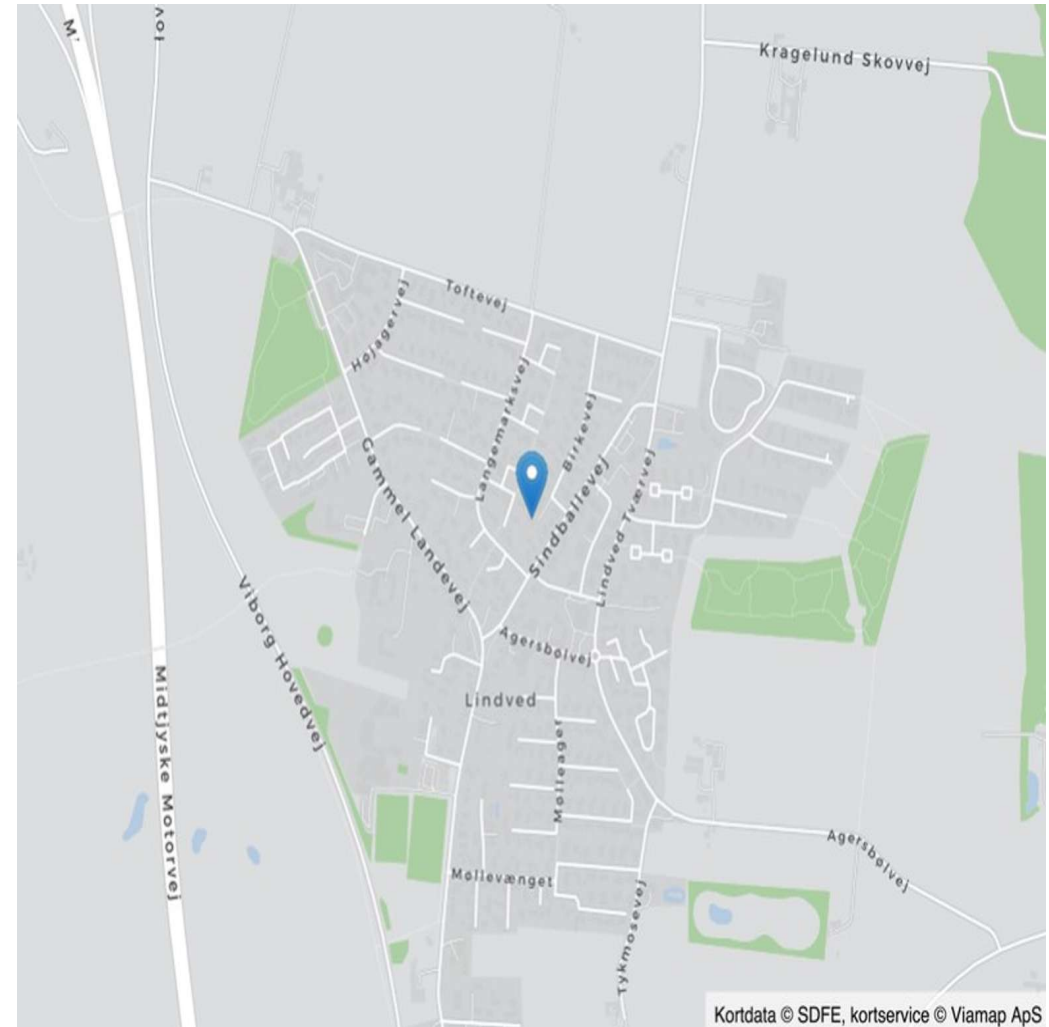
Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 2bb Lindved By, Sindbjerg
BFE-nr.: 4356876
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.228.000
Grundværdi: 455.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 982.400
Grundlag for grundskyld: 364.000

Arealer**

Grundareal: 1.146 m²
- heraf vej 182 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Garage: 47 m²

** 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: 21.06.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.12.1965 - Dok om pligt til ikke at bebygge en nærm. betegnet del, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 28.11.1972 - Dok om vejret mv

Planer

Kommuneplan 7.B.03 - Langemarkskvarteret

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.436 Forbrug: 1.555 m³

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug Evida/Gas 2023: Kr. 6.817,79

Sælgers forbrug OK/Gas(01.01.23 - 14.12.23): Kr. 5.082,44

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.034	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.042	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	96	I alt	kr.	1.218.050
Husforsikring	kr.	4.112	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.	16.170			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.298 md. / 63.580 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: 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

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: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

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. 4: hovedstol kr. 1.227.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

splan

Tinglyste hæftelser:

Andre forhold af væsentlig betydning

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000.- jf. tingbogsattest pr. d. 30.09.2023

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.

Brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevand-

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt 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 Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.