

REAL



Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.092	Grund m2	781
Byggeår	1981	Energimærke	E

Sagsnr. **712-5096**

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: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en perfekt kombination af charme og moderne komfort. Bygget i 1981 og løbende vedligeholdt samt moderniseret, fremstår boligen som et ideelt hjem for familien, der ønsker både funktionalitet og æstetik. Med et boligareal på 120 kvadratmeter tilbyder denne ejendom rigelig plads til at udfolde sig.

Når du træder ind i huset, mødes du af en hyggelig opholdsstue, hvor store vinduespartier lukker masser af lys ind og giver direkte adgang til terrassen og den smukt anlagte have. Her kan man nyde de lange sommeraftener i læ for vinden eller blot slappe af med udsigt til de grønne omgivelser. Haven er velplejet med flere solrige kroge, der inviterer til afslapning eller leg.

Husets hjerte er det dejlige spisekøkken, som byder på god plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er lyst og rummeligt med moderne faciliteter, der gør madlavningen til en fornøjelse. Boligen rummer desuden et praktisk bryggers/baggage samt tre gode værelser - herunder et soveværelse - alle indrettet med fokus på lysindfald og rummelighed.

Badeværelset er lyst og tidløst designet med gode materialer, hvilket sikrer en behagelig start på dagen hver morgen. Villaen ligger godt placeret i et roligt villakvarter tæt på skolen og dagligvareforretningen, hvilket gør hverdagen nemmere for børnefamilien. Denne villa er ikke bare et hus; det er et hjem fyldt med muligheder.

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: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

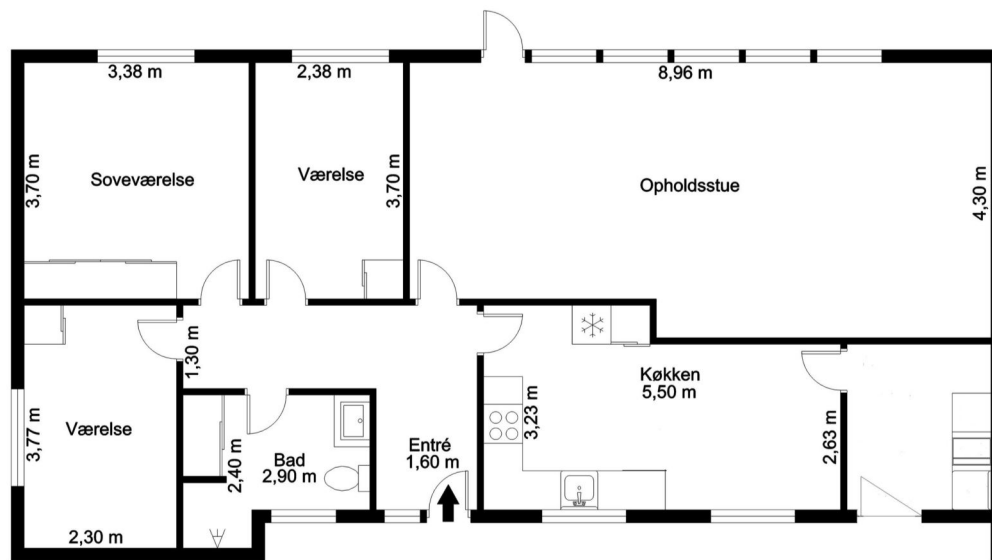
Dato: 08.10.2025



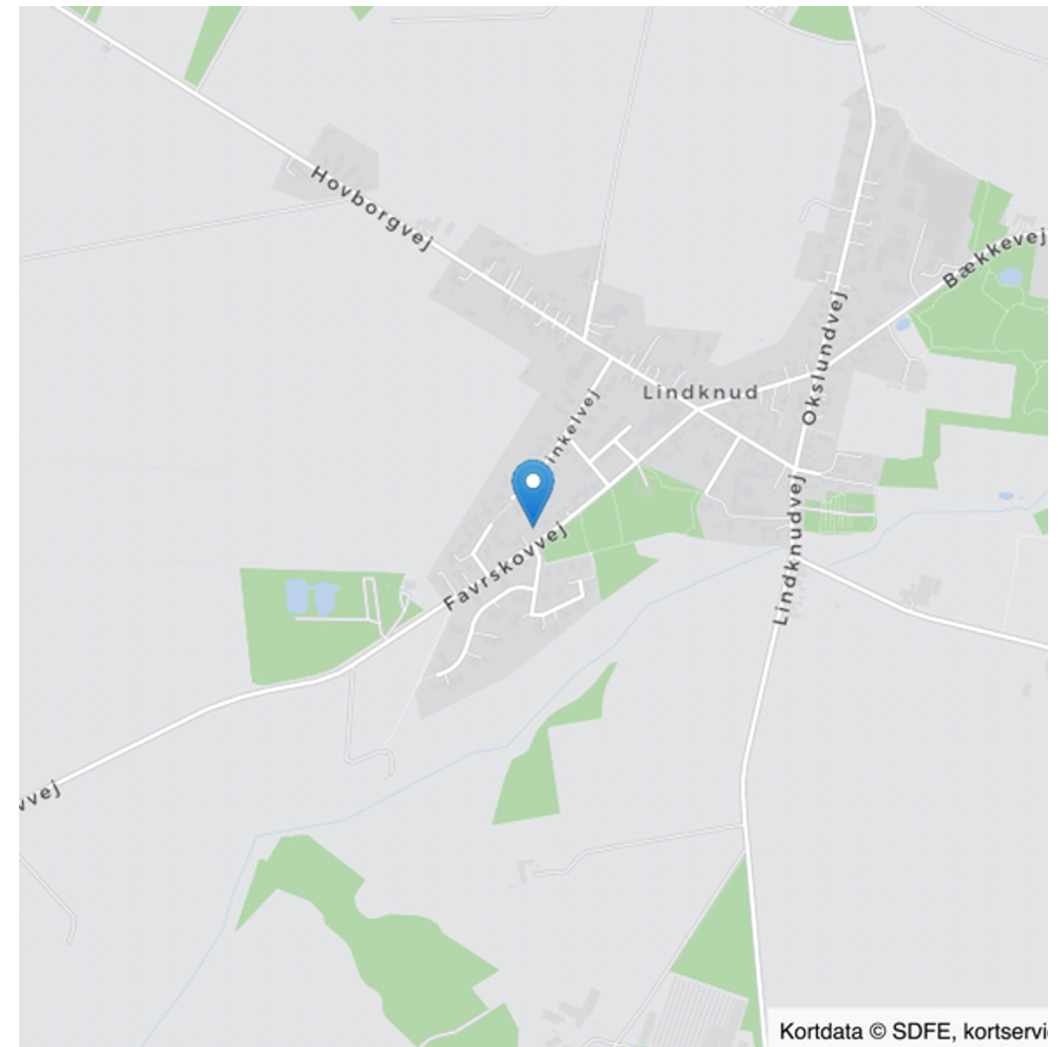
Adresse: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 3 ea Debel By, Lindknud
BFE-nr.: 5037372
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1981

Arealer*

Grundareal: 781 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²
Udhus: 20 m²

* 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. 20.01.1976 lbnr. 814-48 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 48_B_488

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 624.000 kr.
Grundværdi: 165.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 499.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Ovn, Emhætte, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF- Forsikring 411212268

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.546	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.188	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.650
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	809.300
Rottebekæmpelse	kr.	85			

Ejerudgift i alt 1 år

13.108

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/nettoydelelse 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 4.277 md./ 51.322 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.445 md./ 41.336 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 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: 07.10.2025
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 **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: Favrskovvej 20, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-5096
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 08.10.2025

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