



REAL

Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.426	Grund m2	1.146
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **701-6074**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 1.426

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 spise-stue 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 spise-stue 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. 1.426

Dato: 29.01.2026





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

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	2 bb Lindved By, Sindbjerg
BFE-nr.:	4356876
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.146 m ²
- heraf vej	182 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	47 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.12.1965 Dok om pligt til ikke at bebygge en nærm. betegnet del,
Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 28.11.1972 Dok om vejret mv

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

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.



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

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.436 Forbrug: 1.554,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug Evid/Gas 2023: Kr. 6.817,79
Sælgers forbrug OK/Gas(01.01.23 - 14.12.23): Kr. 5.082,44

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 C.

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.

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 spildevandsplan

Tinglyste hæftelser:

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



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

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.034	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.042	I alt	kr.	1.218.050
Rottebekæmpelse	kr.	96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.116			

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 6.452 md./ 77.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.262 md./ 63.150 år v/24,50%
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% 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: Birkevej 3, Lindved, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-6074
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

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:

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.040.260	1.050.725	1.053.812	DKK	4,09	82.368	15,25	7,41			Nej	

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

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.