

REAL



## Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.252</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>913</b>
Byggeår/ombygget	<b>1943/2008</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **712-5206**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / [www.realmaeglerne.dk/totjensen](http://www.realmaeglerne.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: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026



### **Drømmevilla med skovudsigt og luksuriøse detaljer i hver krog**

Velkommen til denne enestående villa, der strækker sig over hele 190 kvadrater af ren komfort og elegance. Beliggende i et naturskønt område med skoven som nærmeste nabo, tilbyder denne bolig en unik kombination af moderne bekvemmeligheder og naturskøn ro. Ved ankomsten mødes du af en rummelig dobbelt carport, der sikrer dine køretøjer mod vind og vejr, samt et praktisk udhus til opbevaring.

Indenfor byder foretreen dig velkommen ind i hjemmets hjerte. Den store opholdsstue er forbundet med en charmerende stue, hvor loftet når helt op til kippen og giver rummet en fantastisk rumfornemmelse. Det lyse køkken er designet til både funktionalitet og stil, perfekt integreret med alrummet hvor brændeovnen spreder varme på kolde dage.

Badeværelset er lyst og moderne indrettet med brus og bademiljø, mens det store soveværelse tilbyder luksus i form af eget toilet og håndvask – den perfekte private oase efter en lang dag. På første sal finder vi reposen samt to yderligere lyse soveværelser, ideelle som børneværelser eller kontorplads.

Udenørs venter den dejlige lukkede have på at blive udforsket. Her kan du nyde solen fra flere gode terrasser omgivet af smukke træer og buske – et sandt paradys for naturelskere. Villaens beliggenhed gør det nemt at tage korte ture til Brugsen for dagligvareindkøb eller nyde de mange stier i den nærliggende skov.

Denne villa repræsenterer essensen af velholdt luksus både inde- og udenørs; her kan drømmen om det perfekte hjem blive din virkelighed.

### 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: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026





Adresse: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

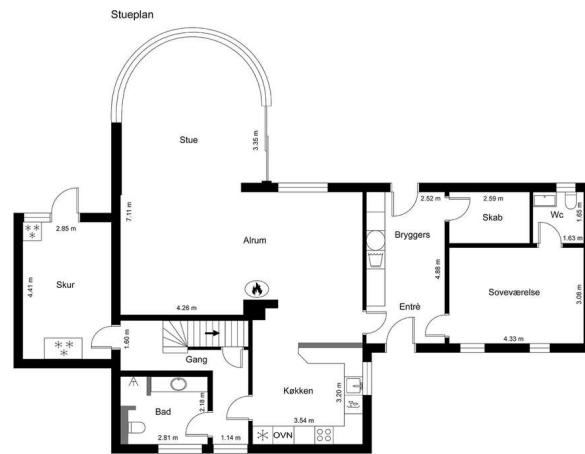
Dato: 11.05.2026



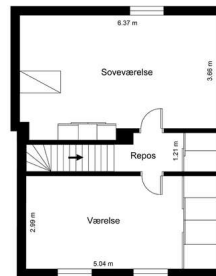
Adresse: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

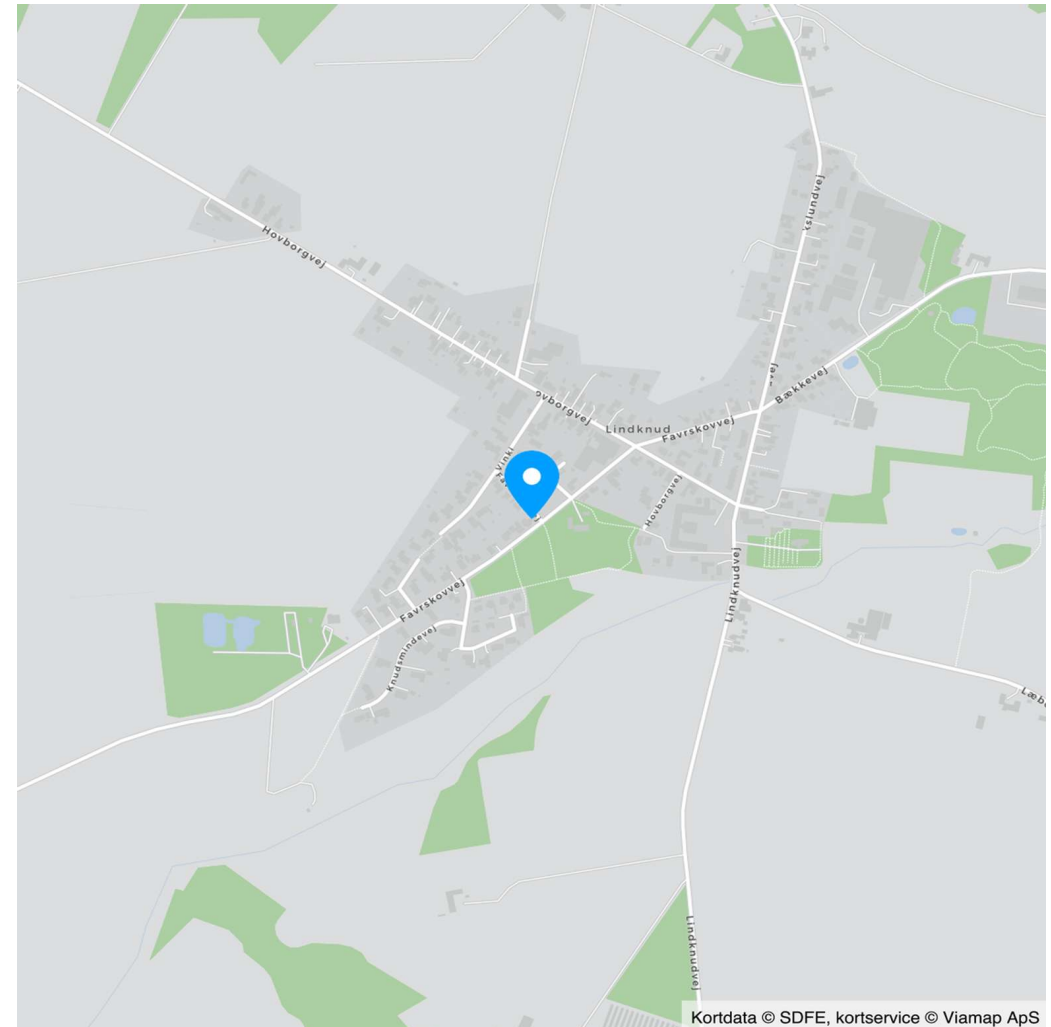
Dato: 11.05.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejen  
Matr.nr.: 3cd Debel By, Lindknud  
BFE-nr.: 5037324  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1943/2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 854.000  
Grundværdi: 163.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 683.200  
Grundlag for grundskyld: 130.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 913 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 59 m<sup>2</sup>  
Udhus: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 9 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 13.C.01 - Lindknud centerområde

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Salgsopstilling SKØDE**

Skøde - Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af nyt skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelsen og evt. sælgerpantebreve samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Brændeovn:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er 2018, ifølge sælger.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OBS. Der kan p.t. ikke oplyses om Enheder på varme - Se Energimærkerapporten

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens 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: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.484	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	1.174	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse	kr.	98	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Hus- og brandforsikring	kr.	6.500	I alt	kr.	1.417.516
Renovation og genbrugsplads	kr.	3.765	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgiver er ikke medtaget i købers kontantbehov.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.021			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.153 md. / 73.840 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

**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: Vinkelvej 34, Lindknud, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 712-5206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 11.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.422.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 125.000

**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