



REAL

Favrskovvej 22, Lindknud, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.363	Grund m2	836
Byggear	1979	Energimærke	D

Sagsnr. **712-5138**

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 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette gode parcelhus, som er bygget i 1979 og fremstår som et godt hjem for familien, der ønsker både funktionalitet og god beliggenhed.

Med et boligareal på 117 kvadratmeter tilbyder denne villa god plads til at udfolde sig. Og med den tilhørende Garage på 54 kvm. er der også god plads til bil og cykler.

Når du træder ind i huset, mødes du af en hyggelig opholdsstue, hvor det store vinduesparti giver direkte adgang til terrassen og haven. Her kan man nyde de lange sommeraftener i læ for vinden eller blot slappe af med udsigt til de grønne omgivelser. Haven er dejligt lukket og med flere solrige kroge, der inviterer til afslapning eller leg.

Husets hjerte er det dejlige køkken og opholdsstuen, som byder på god plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er rummeligt og funktionelt, der gør madlavningen til en fornøjelse. Boligen rummer desuden et praktisk bryggers/baggang samt tre gode værelser - herunder et soveværelse - alle indrettet med fokus på lysindfald og rummelighed. Og Badeværelset er tidløst designet med brus og bademiljø, 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 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

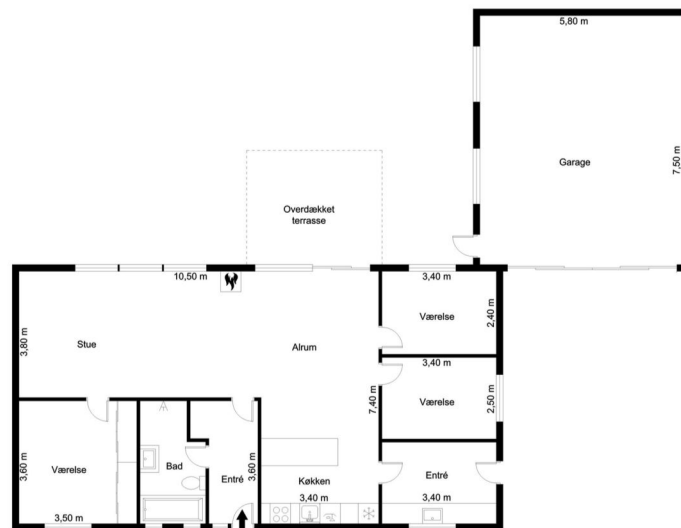
Dato: 13.01.2026



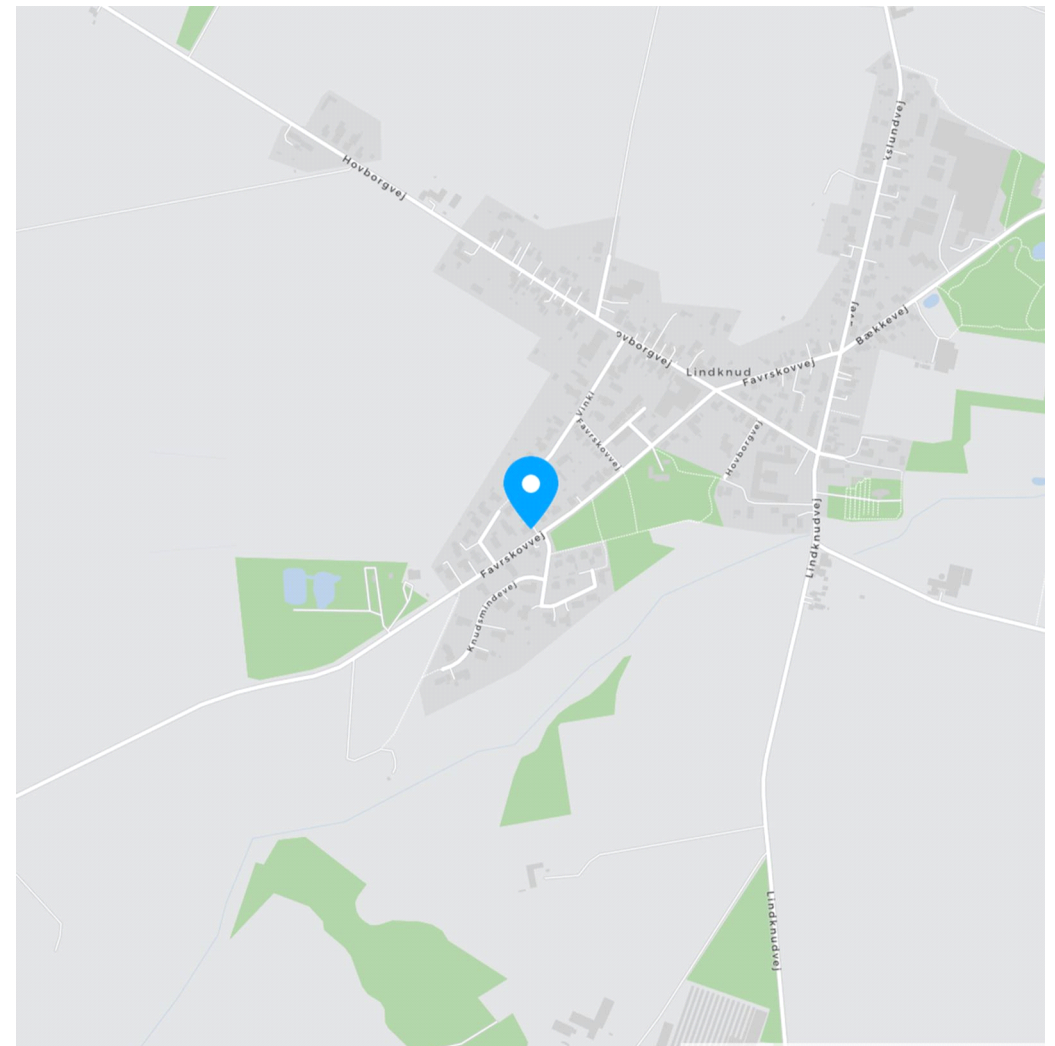
Adresse: Favrskovvej 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Favrskovvej 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	3 dø Debel By, Lindknud
BFE-nr.:	5037371
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	585.000 kr.
Grundværdi:	168.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	468.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	836 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	15 m ²
Udestue:	11 m ²
Garage:	54 m ²
Udhus:	6 m ²

* 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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Som beset og uden garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Favrskovvej 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Brændeovn:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er p.t. ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.



Adresse: Favrskovvej 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.387	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.210	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.650
Husforsikring	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.409	I alt	kr.	507.500
Skorstensfejning	kr.	1.258			
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Ejerudgift i alt 1 år		16.361			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.723 md./ 32.673 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.211 md./ 26.537 år v/24,90%
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: 08.01.2026
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 **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 22, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5138
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 13.01.2026

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:

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