

REAL



Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	942	Grund m ²	801
Byggeår	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **712-4746**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / www.realmæglerne.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: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026



God og solid byvilla

I dejlige Lindknud, ligger denne gode byejeendom, på en god lukket grund og med et godt udhus i baghaven.

Her bor I særdeles fredeligt, og samtidig er dagligdagens fornødenheder lige om hjørnet. Der er kort afstand til daginstitution og Dagli' Brugsen, og kun en anelse længere til skolen, som går til 6. klasse. Lindknud har også gode idrætsfaciliteter og fra adressen tager det ti minutter at køre til Brørup og et par minutter mere at køre til Vejen. Endelig tager turen til Kolding og Esbjerg omkring 25 minutter i bil.

Huset indeholder: Forentre', soveværelse, et dejligt og lyst køkken, en god baggang / bryggers og et lyst badeværelse med brus og bademiljø samt en hyggelig opholdsstue hvor der er installeret en Varmepumpe (luft-til-luft)

På 1.salen er der et stort repos og et godt soveværelse.

Så vil du gerne bo centralt for byens tilbud og til en lav mdl. husleje / ydelse... så er huset lige her.

Ring idag for en besigtigelse på tlf. 7538 1988

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: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026

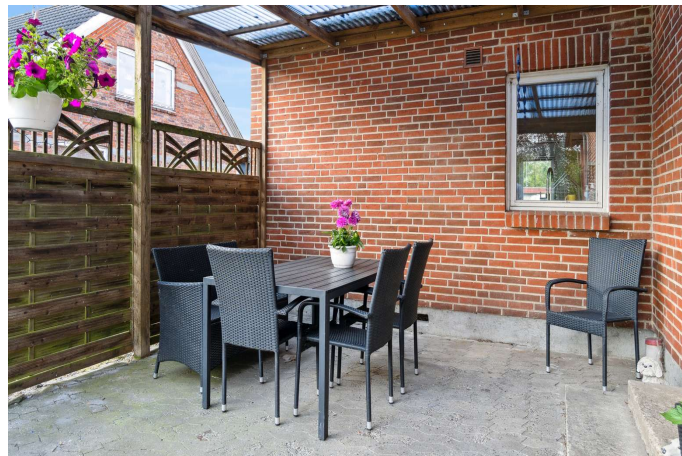




Adresse: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

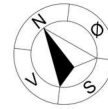
Dato: 30.04.2026



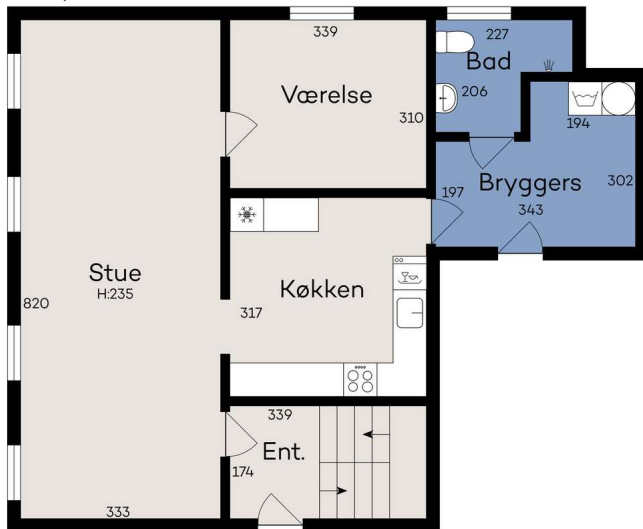
Adresse: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

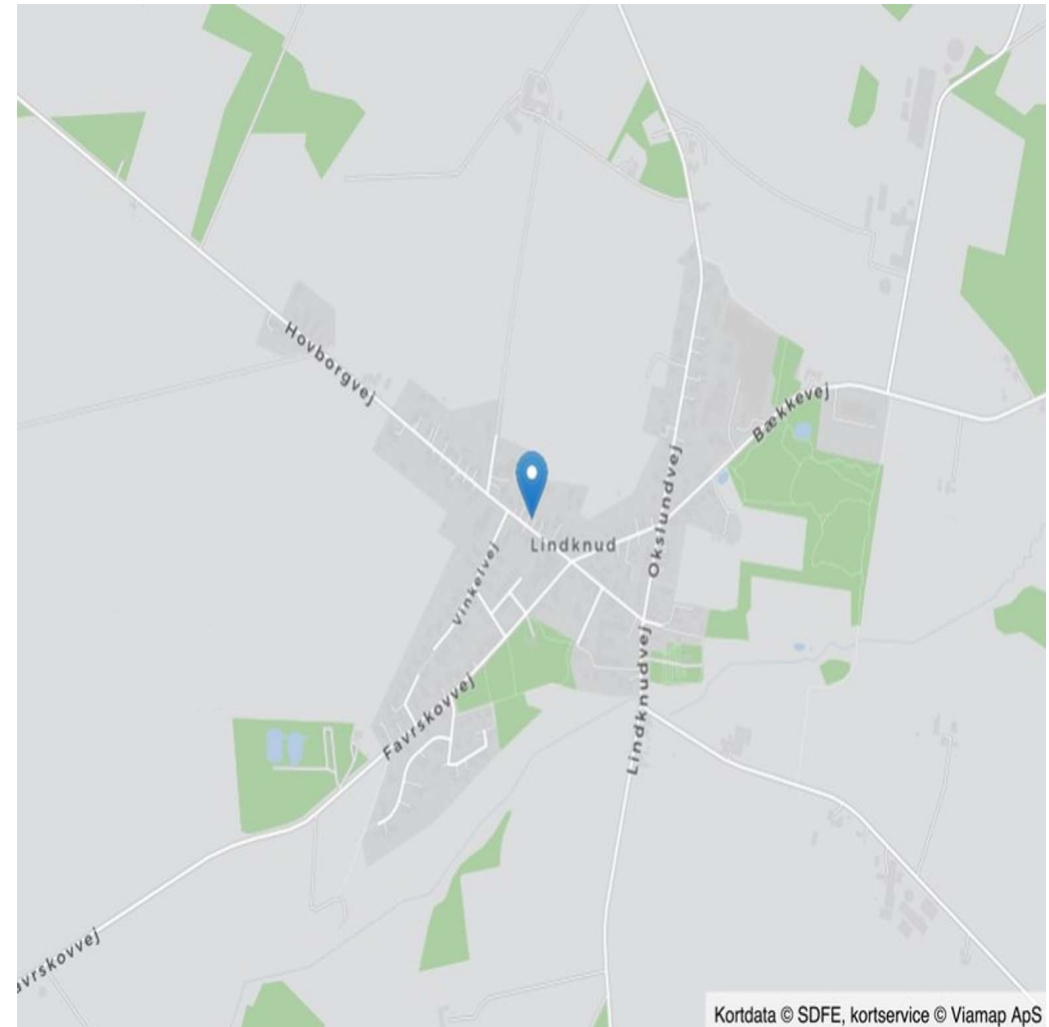
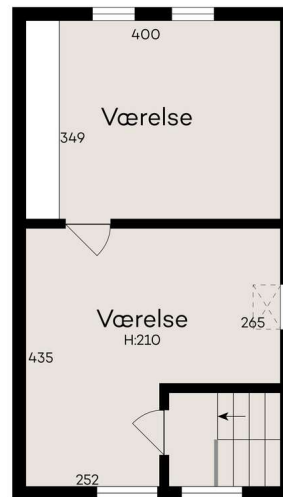
Dato: 30.04.2026



Stueplan



1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 3ab Debel By, Lindknud
BFE-nr.: 5037272
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 462.000
Grundværdi: 140.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 369.600
Grundlag for grundskyld: 112.000

Arealer**

Grundareal: 801 m²
Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 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: 04.08.1905 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 20.11.1975 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 13.C.01 - Lindknud centerområde
Vejen kommuneplan 2025-2037-komprimeret

Tilbehør:

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

Elkomfur, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 0 m³
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.885	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.159	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.800
Rottebekæmpelse	kr.	56	I alt	kr.	507.650
Husforsikring	kr.	5.200	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.	11.308			

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 2.769 md. / 33.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.207 md. / 26.482 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hovborgvej 26, Lindknud, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-4746
Ejerudgift/md.: kr. 942

Dato: 30.04.2026

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. 3: hovedstol kr. 629.000
Nr. 4: hovedstol kr. 152.316

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 + Boligmagasinet premium + Skødekontor