

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

Brinksgaard er opkaldt efter Hans Jensen Brink, og gården er dateret til år 1837. Der er tale om en af de efterhånden sjældne, firlængede slesvigske marskgårde, og trækkene ses tydeligt. Bemærk de charmerende porte, det valmede stråtag, indergården og de store, ranke træer omkring bygningerne, der vidner om svundne tider. Gården drives som livsstilsbutikken Brinksgaard, der vækker genklang i mange danske ører, og det er naturligvis muligt selv at drive butik på stedet, ligesom andre løsninger uproblematisk kan trives. Foruden det nydelige hovedhus gives omtrent 2,5 hektar jord, en række hytter og gode udbygninger.

### Et sjælfuldt udtryk i moderne rammer

Boligen er løbende moderniseret med en respekt for det oprindelige udtryk. Bemærk den håndlavede udsmykning omkring dørene og de sprossede ruder, som kaster særlige præg over indretningen. Masseovnen i køkkenet er tilsvarende en skøn detalje, der giver en hyggelig lune til flere rum. Køkkenet er stilrent i hvid med kontrasterende bordplader, og øen skaber sammenhæng med alrummet. Fra sidstnævnte er der forbindelse til de to stuer en suite, hvor den bagerste endvidere beriger med en dobbeltdør til terrassen. Bemærk de gamle, brede plankegulve.

På den vestlige side af køkkenet giver en hall forbindelse til et værelse via dobbeltdøre, og dette kan eventuelt inddrages til et kontor eller bibliotek. I samme område findes bryggersæt, mens det er modsat, man har den samlede soveafdeling. Her byder det oplagte, store soveværelse på et walk-through-closet til eget badeværelse med spa og bruseniche. Dertil kommer yderligere et badeværelse samt to værelser, hvoraf det ene er et gennemgangsrum. På første sal giver den anseelige repos adgang til tre værelser og et walk-in-closet. De fritlagte bjælker bidrager positivt til atmosfæren, og så skal loftshøjden i øvrigt fremhæves på begge etager. I stueplan er der knap 2,5 meter til loftet.

(Fortsættes på næste side)

### 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: Christopher Thimsen

---

Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

---

### **Erhverv, kursus, dyrehold og meget mere**

Den velkendte livsstilsbutik på 350 kvadratmeter har haft charmerende rammer på gården, og det er let at forestille sig tilsvarende løsninger eller andre formål, som også får gode forudsætninger qua pladsen, lyset og stilen. Derudover byder ejendommen på en række hytter, der kan bruges til diverse events, enten i forbindelse med butikken eller måske til kursusformål. For jægeren vil det også være oplagt med jagtstue - der er ydermere sauna og hottub. På ejendommen findes også den charmerende hestestald med to bokse og mulighed for et par mere. Derudover er der plads til et omfattende værksted og garage.

Den store grund supplerer til de mange muligheder bygningerne i sig selv fremelsker. Hertil er der masser af stemning og hygge med frugttræer og prydnende beplantning, som sætter atmosfæren for udearealet. Stenene i indkørslen understreger charmen, og det hele opleves harmonisk sammenhængende.

### **Landidyl nær Tønder**

Landets særlige ro opleves bestemt fra denne skønne ejendom, der ligger i det hyggelige landsbymiljø Rørkær med marklandskabet omkring sig. Samtidig er der dobbeltrettet cykelsti til Tønder, hvorfor bylivets tilbud heller ikke er langt væk, og man opnår således det bedste fra to verdener. I Tønder er der skole, daginstitution og indkøb, men også diverse fritidsaktiviteter såsom svømmehal og idrætshal.

---

Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2	24810 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	24810 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**Momsreguleringsforpligtelse**

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	287 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Udhus	380 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Garage	125 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Udhus	100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	892 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning ingen oplysninger.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses det ikke er sælger bekendt. Kan dog forekomme

Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 2 Rørkær, Hostrup  
BFE-nr.: 9131969  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1857 / 1994

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.745.000,00  
Grundværdi: 435.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.396.000,00  
Grundlag for grundskyld: 348.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	24810 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	287 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	135 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	422 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	605 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	380 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	125 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	100 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2017-2029.
- Kommuneplanstrategi 2013.
- Temaplanstrategi, Nyt sommerhusområde på Røømø.
- Planstrategi 2020.
- Brinksgaard.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 149-680: Brinksgaard, Rørkær.

Ejendommen er registreret fredet.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

#### Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 23.05.2018 lbnr. 1009813926 Tillægstekst Servitut med lovbestemt prioritet. Filnavn: 017aeb50-2c56-41a6-ba76-d7ddd424daef
- Nr. 2 lyst d. 30.07.1943 lbnr. 905690-46 Tillægstekst Digeafgift mv Vedr 448
- Nr. 3 lyst d. 17.11.1962 lbnr. 3886-46 Tillægstekst Dok om adgangsbeholdning mv, akt matr nr 2, Vedr 74 A, 492 SE AKT: 46\_D-T-RØR\_63
- Nr. 4 lyst d. 09.09.1964 lbnr. 3666-46 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5 lyst d. 20.02.1978 lbnr. 2824-46 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, akt TB 35 Jejsing
- Nr. 6 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 10418-46 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 2 Akt: 46\_A-T-ABI\_122
- Nr. 7 lyst d. 16.03.1992 lbnr. 2933-46 Tillægstekst Dok om fredning, Se akt Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.549,72 Forbrug: 2.524 m<sup>3</sup>

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er beregnet forholdsmæssigt, da der kun foreligger en opgørelse fra 01.04.2021-31.12.2021.

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

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.

##### **Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.119,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.758,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 34.452,00	I alt
Renovation	kr. 4.426,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 579,33	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 27,74	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Adm. gebyr for affald	kr. 34,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.396,67	

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.800 md./ 297.603 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.816 md./ 237.789 år v/ 26,46 %

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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Vinkelvej 18, Rørkær, 6270 Tønder  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20000558  
Ejerudgift/md.: kr. 4.200

Dato: 28.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,39			0				