



**REAL**

## Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>145</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.811</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>863</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **713-1030**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://www.realmaeglerne.dk/fredericia)

## 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: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026



### Skøn villa i første række til åbne vidder - med stor garage

Drømmer du om ro, udsigt og direkte adgang til naturskønne omgivelser? Så er denne velindrettede og charmerende bolig på 145 kvm lige noget for dig! Beliggende i første række til golfbanen, midt i fredelige og grønne omgivelser, tilbyder hjemmet en helt særlig kombination af komfort, funktionalitet og naturnær luksus.

#### Boligen indeholder:

- Et stort og lyst køkken/alrum, som indbyder til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. De store vinduespartier giver et skønt lysindfald og udsigt mod det grønne.
- Tre gode soveværelser, alle med plads til både seng og opbevaring – ideelle som børneværelser, kontor eller gæsteværelse.
- Et praktisk bryggers med god plads til vaskefaciliteter og opbevaring – perfekt til en aktiv hverdag.
- En stue på 1. sal, hvor panoramaudsigten over golfbanen virkelig kommer til sin ret. Her kan du nyde roen, udsigten og de smukke solnedgange fra første parket.
- Der findes to badeværelser i huset, et på hver etage.

#### Værd at fremhæve:

Til ejendommen hører også en ekstraordinær garage med højt til loftet. Her er der rigeligt med plads til både værksted, opbevaring og eventuelt en lift til bilen – en drøm for både gør-det-selv-folk og bilentusiaster.

Denne bolig er oplagt for dem, der ønsker en harmonisk hverdag med naturen og fritidsmulighederne lige uden for døren – og uden at gå på kompromis med plads og funktionalitet.

#### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026

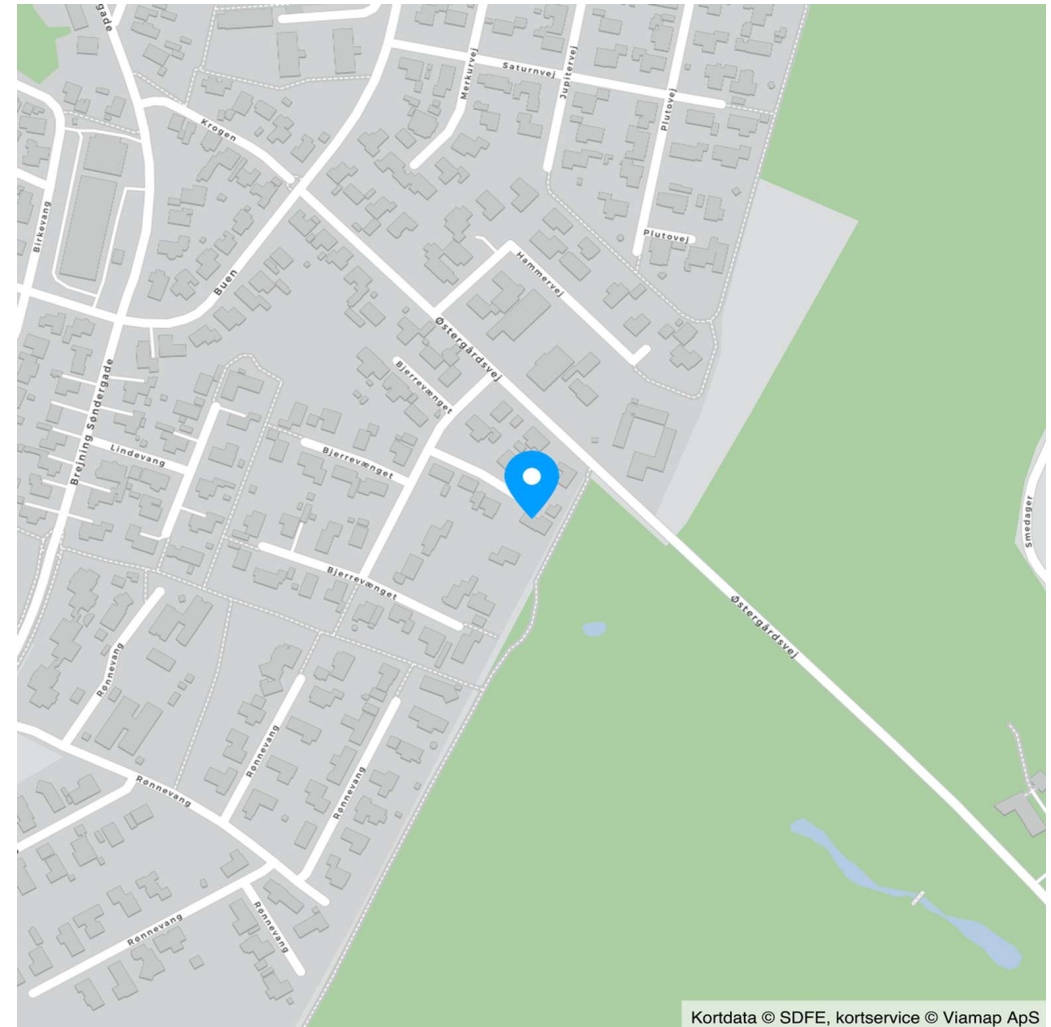




Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 4be Brejning By, Gauerslund  
BFE-nr.: 4401783  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.817.000  
Grundværdi: 905.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.453.600  
Grundlag for grundskyld: 724.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 863 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 97 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**

- Nr. 1: 01.04.1974 - Dok om maling af bygningerne mv  
- Nr. 2: 09.09.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 22.12.1992 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 9.B.7 - Boligområde ved Østergårdsvej og Buen i Brejning

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.178 Forbrug: 17 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2024 udgjorde 10.705,03 kr.

Vand: Privat 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 salgopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.413	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.602	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Grundejerforening	kr.	400	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse (2025)	kr.	127	I alt	kr.	2.820.150
Renovation (2025)	kr.	3.633			
Husforsikring (2025)	kr.	2.556	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.	21.731			

**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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.431 md. / 149.178 år v/24,29 %

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: 01.06.2026

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: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1030  
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 09.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 961.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 910.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 700.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Bjerrevænget/Lindevang

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og 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 Fredericia 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.

Vi glæder os til at møde dig.