

REAL



## Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>131</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.132</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>732</b>
Byggeår/ombygget	<b>1890/1995</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **712-4788**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / [www.realmæglerne.dk/totjensen](http://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: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026



### Charmerende Villa med moderne opdateringer og Stor Garage

Velkommen til denne skønne villa, beliggende i den idylliske landsby Gjerndrup.

Med et boligareal på 131 kvadratmeter byder dette hjem på en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og klassisk charme. Og med en stor dobbelt Garagebygning på 75 kvm. med to el-porte tilbydes der mange muligheder for den rette – hvad enten det er bilentusiasten eller håndværkeren.

Et godt Energimærke A2010 med Varmepumpeanlæg.

Villaen er løbende blevet moderniseret, hvilket gør det til et ideelt valg for dem, der søger komfort og stil. Her finder du blandt andet et nyt køkken fra 2022, som indbyder til hyggelige madlavningsstunder.

Villaen rummer også et stort lyst badeværelse udstyret med faste garderobeskabe, der giver rigelig opbevaringsplads. Det rummelige spisekøkken åbner op mod en hyggelig opholdsstue, hvor familien kan samles om aftenen. Boligen indeholder desuden et soveværelse samt to gode børneværelser, der er perfekte til den voksende familie. Et ekstra rum kan anvendes som kontor eller hobbyrum alt efter behov.

Udendørs finder du en nem og lukket have omkranset af store træer, hvilket skaber en privat oase midt i naturen. Haven inkluderer også et praktisk udhus til opbevaring af haveredskaber eller andre ejendele.

Villaens beliggenhed i Gjerndrup sikrer kort afstand til Brørup by samt friskolen, hvilket gør hverdagen både praktisk og bekvem for børnefamilierne.

Denne villa repræsenterer ikke blot en bolig men også muligheden for at skabe varige minder i smukke omgivelser.

### 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: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026



Adresse: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

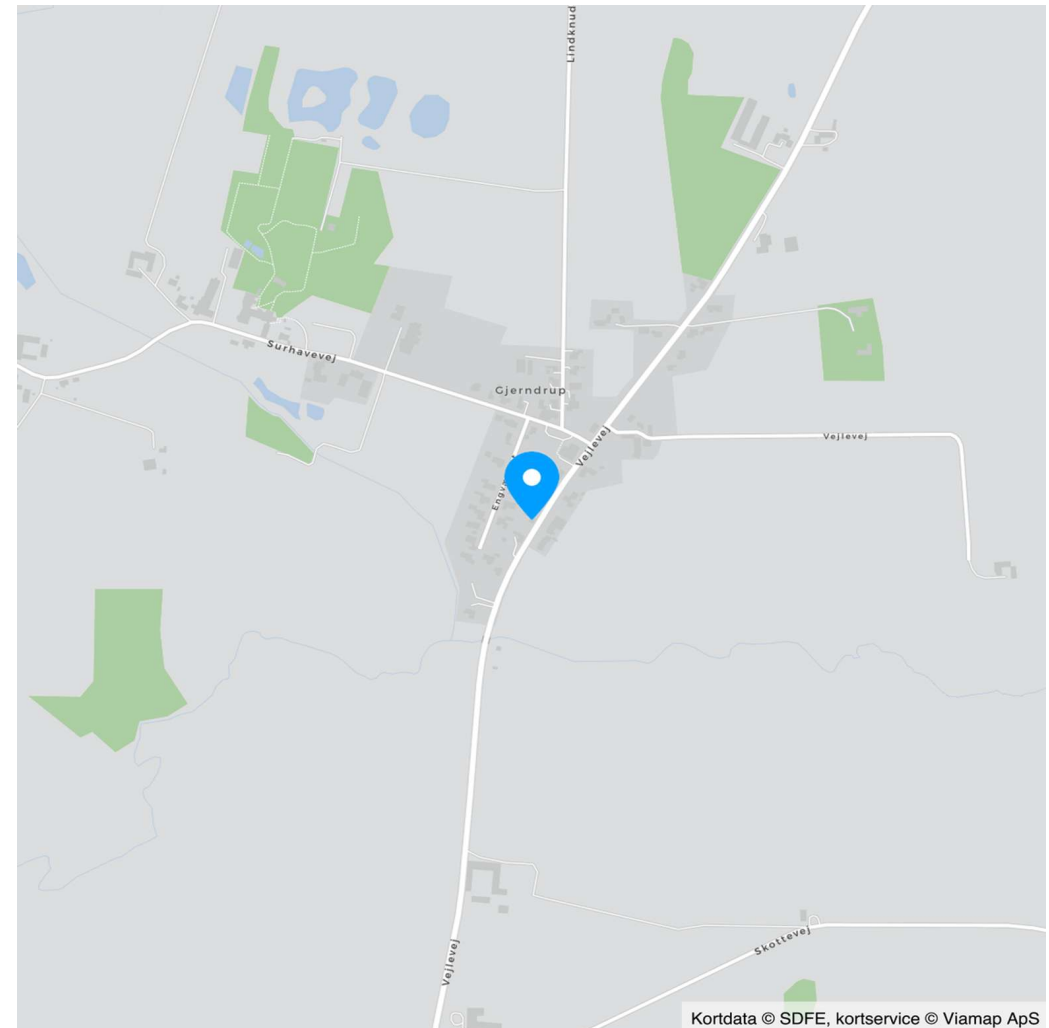
Dato: 12.04.2026



Adresse: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejen  
Matr.nr.: 8h Gjerndrup By, Brørup  
BFE-nr.: 5033115  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1890/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 686.000  
Grundværdi: 171.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 548.800  
Grundlag for grundskyld: 136.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 732 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 131 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 75 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: 10.09.1980 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 06.09.1990 - Dok om naturgas/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 19.B.08 - Gjerndrup  
Vejen kommuneplan 2025-2037-komprimeret

Tilbehør:

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

Komfur, ovn, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026

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:

SKØDE: 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. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varmekonsum i enheder - Se Energimærkerapporten

Sælgers eget forbrug i år 2025 kr. 10.000,- / 5500 kwh.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.799	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.959	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	99	I alt	kr.	911.833
Husforsikring	kr.	5.500	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.	13.588			

**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/nettoyldelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.963 md. / 59.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.958 md. / 47.494 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: 25.03.2026

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: Vejlevej 13, Gjerndrup, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-4788  
Ejerudgift/md.: kr. 1.132

Dato: 12.04.2026

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.

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
- + INSPIIRE Boligmagasin
- + Skødekontor