



REAL

Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.555	Grund m ²	805
Byggeår/ombygget	1964/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7705**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.dk/vejle

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: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026



Velindrettet bolig med åbent køkken-alrum og gode udearealer

På Østergårdsvej 2 får du 128 m² indflytningsklar bolig med en praktisk indretning og lyse opholdsrum. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til dagligvarebutikker, skole, institutioner, dagpleje, offentlig transport, golfbane samt skøn natur i form af skov og strand. På ca. 15 min i bil kan Vejle og Fredericia nåes.

Man træder ind i et stort og indbydende bryggers med plads til hverdagens praktiske funktioner. Herfra går turen videre til det åbne køkken-alrum, hvor man har direkte udsyn til husets kerne spisestuen og stuen. Det giver et samlet og harmonisk opholdsrum, hvor familien naturligt samles.

Lige ved siden af køkkenet ligger et værelse, som i dag bruges som kontor. Fra spisestuen er der udgang til den skønneste terrasse og have, hvor solen kan nydes hele dagen i sommerhalvåret.

For enden af stuen ligger soveværelset, mens man i den modsatte ende af hjemmet finder badeværelset samt yderligere to værelser – en oplagt opdeling mellem børne og forældreafdeling.

Til ejendommen hører en overdækket carport samt en garage, som giver gode parkerings og opbevaringsmuligheder.

En velindrettet bolig med plads til både familieliv, hjemmekontor og udeliv tæt på alt det, man har brug for i hverdagen.

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: Kasper Skovgaard Thureby



Adresse: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026





Adresse: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026



Adresse: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4h Brejning By, Gauerslund
BFE-nr.: 4401734
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.171.000
Grundværdi: 436.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 936.800
Grundlag for grundskyld: 348.800

Arealer**

Grundareal: 805 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 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: 11.05.1963 - Dok om forbud mod husdyrhold bortset fra en hund mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 11.05.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 18.04.1969 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 9.B.7 - Boligområde ved Østergårdsvej og Buen i Brejning
Lokalplan Byp-1_BØR - Boligområde ved Brejning by

Tilbehør:

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

Ovn: SiemensKogeplade: SiemensKøle/fryseskab: AEGOpvaskemaskine: WhirlpoolEmhætte: Brandt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring Viby
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.586 Forbrug: 14 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.778	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.921	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	108	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.189	I alt	kr.	2.024.417
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.658			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.902 md. / 106.824 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: 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: Østergårdsvej 2, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7705
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 01.05.2026

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. 1.157.000
Nr. 5: hovedstol kr. 216.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapport. Carport er ikke anført på BBR.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.157.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.03.2026
Ejerpantebrev lyst stort kr. 216.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.03.2026

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt 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 Vejle 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.