



REAL

Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.811	Grund m2	863
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7211**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formularens 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: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

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. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 be Brejning By, Gauerlund
BFE-nr.:	4401783
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	863 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	97 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Nr. 1 lyst d. 01.04.1974 lbnr. 3885-54 Tillægstekst Dok om maling af bygningerne mv

Filnavn: 54_T_187

Nr. 2 lyst d. 09.09.1976 lbnr. 21087-54 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 54_T_187

Nr. 3 lyst d. 22.12.1992 lbnr. 18712-54 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv

Filnavn: 54_E_218

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Ovn: AEG

Emhætte: Ukendt

Kogeplade: AEG

Køleskab: Vestfrost

Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.705 Forbrug: 10.327,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 og spildevandsplan.

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.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 700.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.08.2025



Adresse: Bjerrevænget 11, Brejning, 7080 Børkop
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.413	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	7.602	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	2.556	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	2.928.250
Rottebekæmpelse	kr.	127	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.544 md./ 186.522 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.820 md./ 153.844 år v/23,30%
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: 23.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7211
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	666.995	673.475	676.108	DKK	2,52	55.713	9,75	10,32			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	683.038	702.731	704.390	DKK	2,45	68.462	14,00	3,50			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bjerrevænget/Lindevang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.