



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. **713-1030**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

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

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

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. 2.895.000

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

Dato: 23.01.2026



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

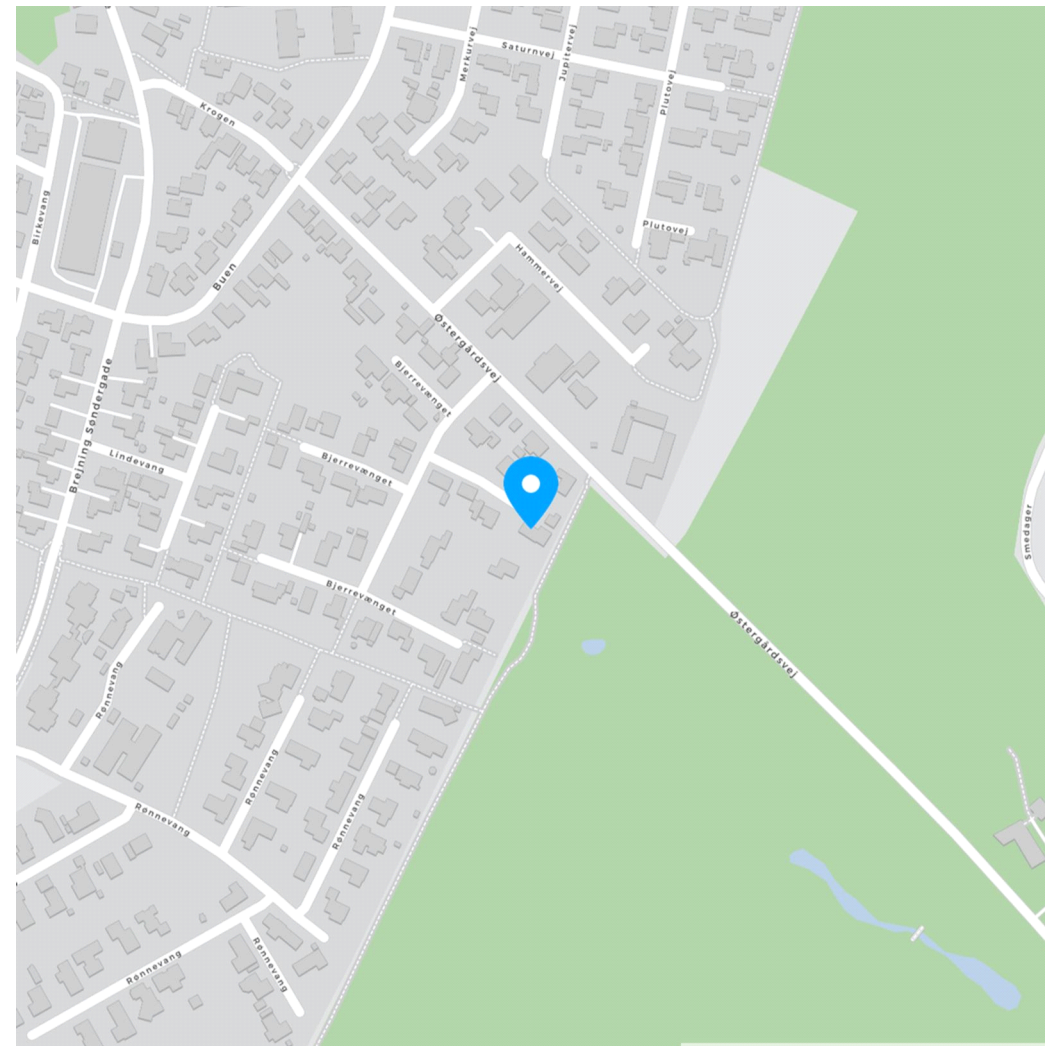
Sagsnr.: 713-1030
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 23.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 713-1030
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: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

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.

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:

Servitutter

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.

Planforhold

Kommuneplan 9.B.7

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.: 713-1030
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: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

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.

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. 19.01.2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.178 Forbrug: 16,84 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2024 udgjorde 10.705,03 kr.

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



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

Sagsnr.: 713-1030
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
Grundejerforening	kr.	400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Rottebekæmpelse (2025)	kr.	127	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation (2025)	kr.	3.633	I alt	kr.	2.928.250
Husforsikring (2025)	kr.	2.556	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 15.529 md./ 186.349 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.808 md./ 153.700 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.: 713-1030
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	645.017	653.115	650.329	DKK	2,31	54.733	9,00	11,16			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	652.065	659.434	661.057	DKK	2,45	67.329	13,25	3,70			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 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.