



REAL

Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.126	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1948/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **7032044**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Leder du efter et hjem, der kan kombinere en unik og naturnrig beliggenhed, med kort afstand til Vejle, så bør du kigge nærmere på denne villa – som endda er med varmepumpe og solceller, hvilket bidrager positivt til ejendommens energiforbrug.

Boligen er beliggende i det skønne Haraldskær midt i Vejle Ådal. Her har du den skønneste natur med stier, skove og Vejle Å lige udenfor døren. Det er et af de steder, hvor det føles, som om du er virkelig langt fra byen. Sandheden er dog, at du kun er ca. 8 minutters kørsel fra Vejle, og herudover er der kun ca. 2 km. til Bredsten og 3 km. til Skibet, som begge indeholder indkøb, børnepasning, skole etc.

Du får med andre ord masser af ro, noget af Danmarks flotteste natur lige udenfor døren, samtidig med at du har hverdagens nødvendigheder tæt på.

Indendørs inviteres du velkommen i en entré der også fungerer som praktisk bryggers og giver adgang til husets badeværelse.

Huset er i 2 plan og rummer et pænt lyst køkken, 4 værelser og en stue med godt lysindfald og direkte udgang via skydedørsparti til de skønne omgivelser udenfor. Stuen har rigelig med plads til både spise- og sofaafdeling.

Foruden de 162 m2 bolig og den dejlige grund, så får du også nogle gode anvendelige udbygninger i form af garage og udhus/værksted.

Dette er en villa og ikke mindst en beliggenhed, som bør ses og opleves!

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: Bent Nielsen

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

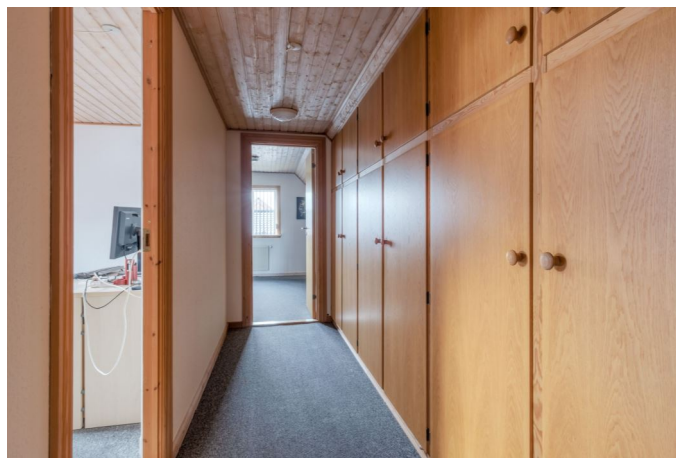
Dato: 07.01.2026



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026





Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026

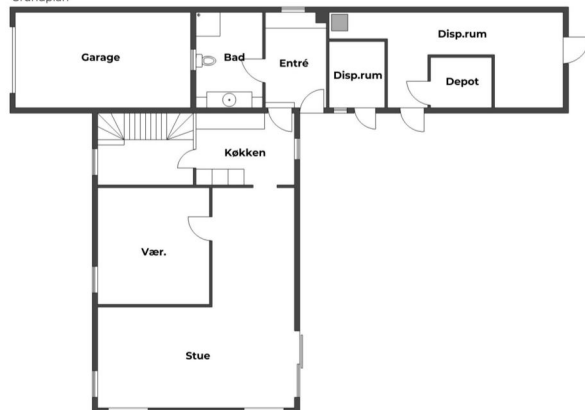


Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

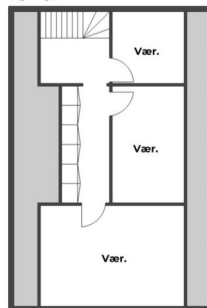
Dato: 07.01.2026

Grundplan



Vejledende tegning uden ansvar

Tagetage



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Privat beboelse.
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 36 ø Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.: 4367827
Zonestatus: Landzone
Vand: Ådalens Vandforsyning
Vej: Kommunevej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe, solcelleanlæg.
Opført/ombygget år: 1948/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.502.000 kr.
Grundværdi: 589.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.201.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 471.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 162 m²
- heraf udnyttet tagetage: 56 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Garage: 29 m²
Udhus: 27 m²

* 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. 03.04.1924 Dok om forbud mod fabrikation af papir mv

Tilbehør:

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

**Køleskab,
Indbygningsovn,
Bordkomfur,
Emhætte,
Opvaskemaskine.**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.711 Forbrug: 8.694,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, solcelleanlæg.
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er endnu ikke udarbejdet, men

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport er endnu ikke udarbejdet, men skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.



Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
 Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.128	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.948	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
ansl. div. afgifter	kr.	3.500	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Statsafgift vand/spildevand	kr.	2.431	I alt	kr.	1.822.150
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.507			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.553 md./ 114.632 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.951 md./ 95.409 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032044
Ejerudgift/md.: kr. 2.126

Dato: 07.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: 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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.