



REAL

Ballevej 22, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.438	Grund m ²	660
Byggeår/ombygget	1948/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **701-8005**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026



Charmerende villa med 183 etagemeter

På Ballevej 22 i Bredsten finder du denne charmerende og indflytningsklare villa, som kombinerer klassisk byggestil med løbende moderniseringer og en rigtig hyggelig atmosfære. Huset er oprindeligt opført i 1948, tilbygget i 1980 og fremstår i dag som en velholdt bolig.

Hjemmet rummer 183 etagemeter, med en yderst anvendelig kælder, som giver ekstra plads til opbevaring, hobby, vaskefaciliteter eller andre praktiske formål. Indvendigt mødes man af lyse, indbydende rum med et pænt gulvvalg og et flot lysindfald, som skaber en behagelig og rolig stemning. Stuen fremstår rummelig og indretningsvenlig med god plads til både spise- og opholdsafdeling, og her er der en naturlig sammenhæng til køkkenet, som ligger praktisk i forhold til hverdagen.

Udenfor fortsætter den hyggelige stemning. Forhaven er flisebelagt og giver et flot og funktionelt førstehåndsindtryk – samtidig fungerer den som en ekstra terrasse, da den vender perfekt mod vest. Her kan aftensolen nydes i rolige omgivelser. Baghaven vender mod øst og er anlagt med græsplæne og terrasse, hvilket giver ideelle rammer for morgenkaffen, leg eller afslapning i det grønne. Haven er overskuelig, velholdt og let at gå til – perfekt til både parret, den lille familie eller dem, der ønsker en have uden for meget vedligehold.

Ejendommen ligger centralt i Bredsten med kort afstand til byens faciliteter, indkøb, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig er der nem adgang til Vejle og motorvejsnettet, hvilket gør beliggenheden attraktiv for pendleren.

Alt i alt er Ballevej 22 en bolig med masser af charme, god plads i forhold til størrelsen og nogle virkelig fine uderum, der forlænger boligen og skaber variation i hverdagen. Et hjem, hvor man kan flytte direkte ind – og samtidig have mulighed for at sætte sit eget præg over tid.

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.

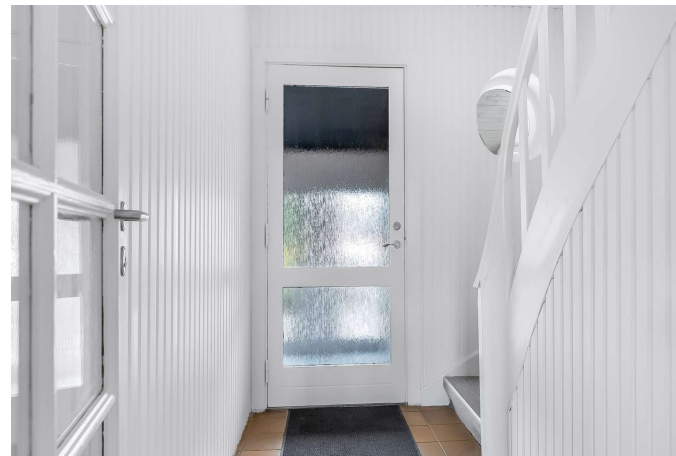
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck

Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026



Adresse: Ballevvej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

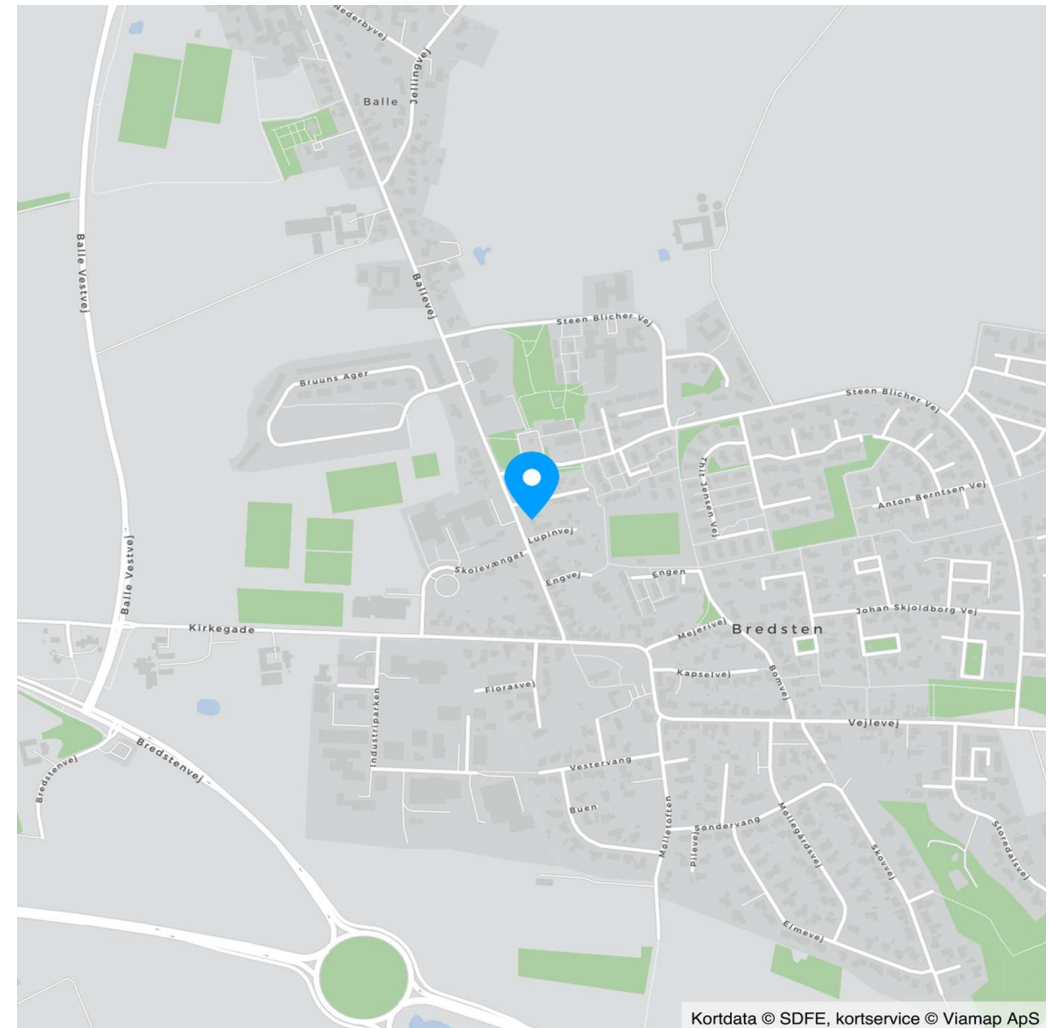
Dato: 28.07.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026





Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14q Balle By, Bredsten
BFE-nr.: 4367026
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1948/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.152.000
Grundværdi: 339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 921.600
Grundlag for grundskyld: 271.200

Arealer**

Grundareal: 660 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 16 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: 27.07.1950 - Dok om bevoksning mv 52_Ø_625
- Nr. 2: 01.09.1969 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 8.C.2 - Centerområde ved Kirkegade i Bredsten

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.043 Forbrug: 31 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeanlæg: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
 Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.700	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning, anslået	kr.	600	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	niske., anslået		
			I alt	kr.	1.219.550
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.258		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.578 md. / 78.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.374 md. / 64.492 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-8005
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 28.07.2026

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. 1.183.000

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.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive på-

lagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes (noter her)

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.