

REAL



Søbakken 18, 7182 Bredsten

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	181
Kontantpris	3.985.000	Andre bygninger	474
Ejerudgift	2.061	Grund ha	7,9120
Byggeår/ombygget	1932/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **7032048**

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: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Nu har du mulighed for at få en spændende landejendom med en unik beliggenhed og nogle rigtig gode muligheder for dyrehold. Der er tale om en særdeles velholdt landejendom med bl.a. varmepumpe, solceller, nyere tag og meget mere – dette sikrer en virkelig god energimæssig stand med lave udgifter til følge. Herudover får du også et jordtilliggende på hele 7,91 ha. jord bestående af indhegnede folde til dyrehold, agerjord samt lidt engareal. Alt dette samtidig med en virkelig skøn udsigt nær Engelsholm Sø og slot.

Ejendommen ligger midt i den skønneste natur ved Nørup midt mellem Vejle og Billund. I det daglige har du Ny Nørup indenfor ca. 1 kilometer. Her har du alt hvad du har behov for i dagligdagen af indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Har du behov for lidt mere, så ligger de større byer Vejle og Billund indenfor en radius af ca. 15 minutters kørsel. Herudover kan du glæde dig over, at du har noget af den smukkeste natur lige udenfor døren. I området er der rig mulighed for gåture/rideture i naturskønne omgivelser.

Her er tale om en ejendom med et charmerende stuehus og flere fine udbygninger, som gør ejendommen særdeles anvendelig til mange formål. Det kan være til dig der har behov for masser af plads, som drømmer om dyrehold eller en bolig kombineret med mindre håndværkervirksomhed – Kun fantasien sætter grænserne.

De forskellige udhusbygninger er i dag indrettet med en hestestald med bokse, en løsdriftstald, en maskinhal/værksted og en fritliggende lade.

Læs videre på næste side.

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: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Stuehuset er løbende over årene renoveret og moderniseret og fremstår derfor med et fint tag på stuehuset, som også er tilbygget med den hyggeligste udestue - alt sammen virkelig godt vedligeholdt. Stuehuset rummer en stor entré, et centralt placeret og lyst køkken med spiseplads. Herfra er der adgang til udestuen og til stuen i vinkelform. Fra stuen er der desuden udgang til overdækket terrasse. Over alt sørger vinduerne for at lyset og naturen trækkes indenfor. Overalt er her en rigtig god loftshøjde.

Herudover indeholder huset i grundplan et soveværelse, et stort badeværelse, nedgang til en lille kælder samt opgang til tagetagen. Tagetagen indeholder yderligere et toilet og 3 værelser, samt et trapperepos.

Udenfor, får du fornøjelsen af en mindst lige så fantastisk velholdt og spændende have med blomsterbede, buske og træer – alt sammen anlagt således det er utrolig hyggeligt men stadig nemt at passe. Omgivelserne er en oase med god plads til afslapning, leg, og til når familien eller vennerne kigger forbi. I haven får du flere hyggelige terrassemiljøer.

På den ene udbygning er der monteret både solceller og solfangere som bidrager positivt til ejendommens energiforbrug.

Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

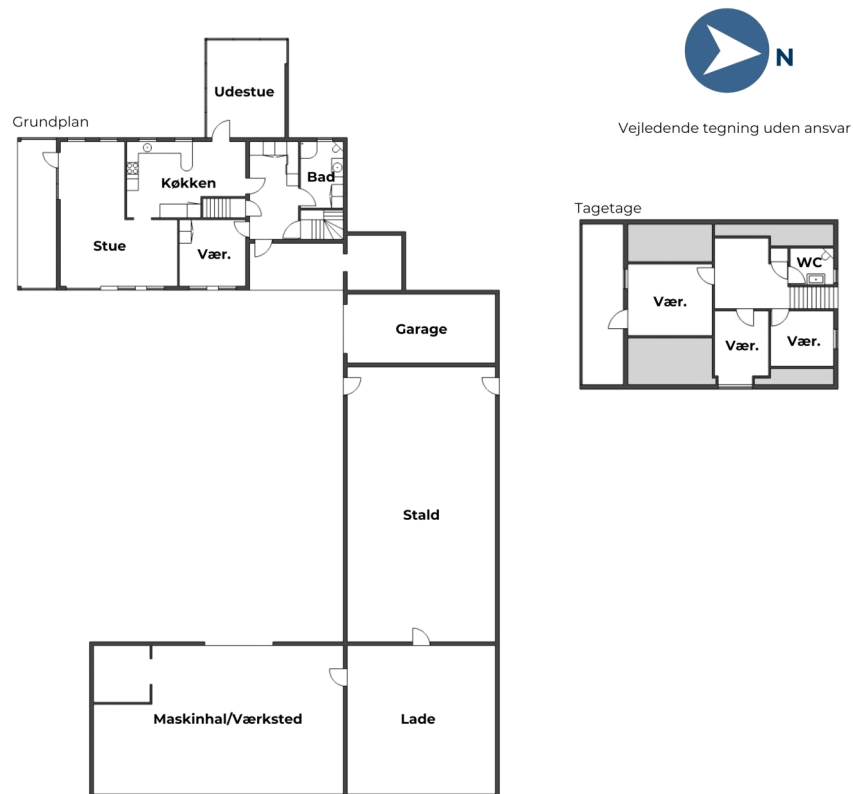
Dato: 10.10.2025



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

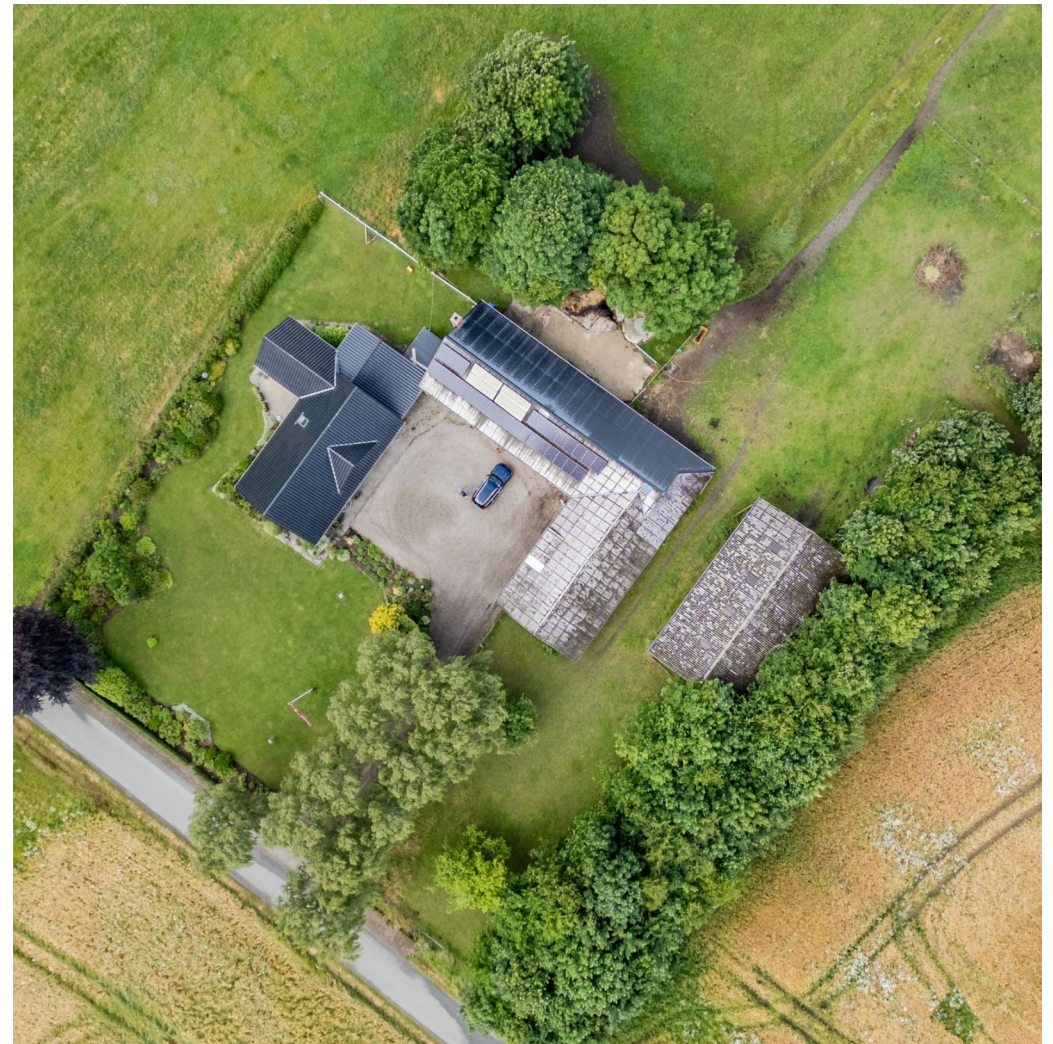
Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025



REAL

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



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025





Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 ab Engelsholm Hgd., Nørup

Areal	Heraf vej
7,9120 ha	4.100 m ²
7,9120 ha	4.100 m ²

Arealer i alt

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Stald og Lade

Nr. 5 Maskinhus

Nr. 6 Udhus/stald

Areal	Heraf boligareal
213 m ²	
100 m ²	
161 m ²	
474 m ²	

Bygningsareal i alt

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
ingen

Besætning og beholdninger

ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er mekanisk rensning med nedsivning

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen, sælger bekendt

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der foreligger en mundtlig forpagtningsaftale på en

del af jorden - forhør nærmere.

☒	Ja	☐	Nej
☒	Ja	☐	Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej
☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1 ab Engelsholm Hgd., Nørup
BFE-nr.: 4373948
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Kommunevej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1932/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.514.000 kr.
Grundværdi bolig: 392.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 382.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.211.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 8.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 382.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 7,9120 ha
- heraf vej 4.100 m²
Boligareal i alt: 181 m²
- heraf udnyttet tagetage: 50 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 25 m²
Driftsbygninger m.v.: 474 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. 05.09.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

- Køle/fryseskab
- Kogeplade
- Indbygningsovn mrk. Voss
- Emhætte
- Opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 7.454,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrug.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Elinstallationsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrug.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.177	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.985.000
Grundskyld bolig	kr.	84	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Grundskyld produktionsjord	kr.	2.750	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	11.028	I alt	kr.	4.018.350
Renovation	kr.	3.633			
Rottebekæmpelse	kr.	212			
Tømning septik/trixtank	kr.	850			

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

24.735

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.047 md./ 252.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.352 md./ 208.228 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 3 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: 07.10.2025
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: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.514.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.000,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 392.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 382.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,-.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom
Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet som landbrugsejendom, og at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende, samt udstykning kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Dette kan få betydning for hvordan ejendommen vurderes fremadrettet, ligesom det kan medføre et andet beskatningsgrundlag. I nærværende salgsoptstilling er ejendomsværdien og grundværdien noteret i henhold til den aktuelle foreløbige vurdering for 2023.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 2024.



Adresse: Søbakken 18, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.985.000

Sagsnr.: 7032048
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 10.10.2025

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på dele af ejendommens arealtilliggende er noteret følgende:

- Bevaringsværdigt landskab
- Lavbundsarealer
- Skovrejsning uønsket
- Særligt værdifuldt landbrugsjord
- Økologisk forbindelse

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.