



REAL

Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	2.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.965	Grund m ²	879
Byggeår/ombygget	1975/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **7032071**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026



Moderne og velindrettet villa med naturskøn udsigt – Jeppe Åkjær Vej, Bredsten

I det attraktive og rolige kvarter på Jeppe Åkjær Vej finder du denne smukke og moderniserede villa, hvor natur, komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Her bor du fredeligt med udsigt til grønne marker – og samtidig med kort gåafstand til både skole, børnepasning og indkøb. Området er kendetegnet ved at være yderst børnevenligt og fra huset her har du legeplads, næsten lige foran døren.

Villaen er oprindeligt opført i 1975, men er gennem de senere år blevet smagfuldt moderniseret. Resultatet er et lyst og åbent hjem med en tidssvarende indretning og gennemført rød tråd med bl.a. ens gulve i værelser etc. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor køkkenet fremstår helt nyt og med god plads til både madlavning og socialt samvær.

Planløsningen byder på 4 gode værelser – og mulighed for et femte – separat børneafdeling med egen indgang, to pæne badeværelser samt et stort, nyindrettet bryggers. Her er plads til både den store familie eller jer, der ønsker hjemmekontor eller ekstra hobbyrum.

Haven er et kapitel for sig. Grunden er højt beliggende, hvilket giver både udsigt og en ugenert. Foran huset mødes du af en hyggelig forhave med et skønt drivhus og hvor den høje beliggenhed giver et smukt kig over naboens og ud mod de grønne marker. I baghaven finder du en veltplantet plæne og et frodigt miljø med træer, buske og blomsterbede. Haven er inddelt i små nicher, der giver mulighed for at nyde udelivet på flere måder – fra køkkenhaven til terrassemiljøet med loungeområde, og videre til spisepladsen med overdækket grillområde, hvor sommeraftenerne kan forlænges.

Dertil får de kommende ejere glæde af både et godt værksted og en garage, der giver mange muligheder for opbevaring, hobby eller gør-det-selv-projekter. Jeppe Åkjær Vej er for dig, der ønsker et hjem med moderne komfort, smukke omgivelser og en beliggenhed, hvor ro og nærhed til dagligdagens nødvendigheder går hånd i hånd.

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.

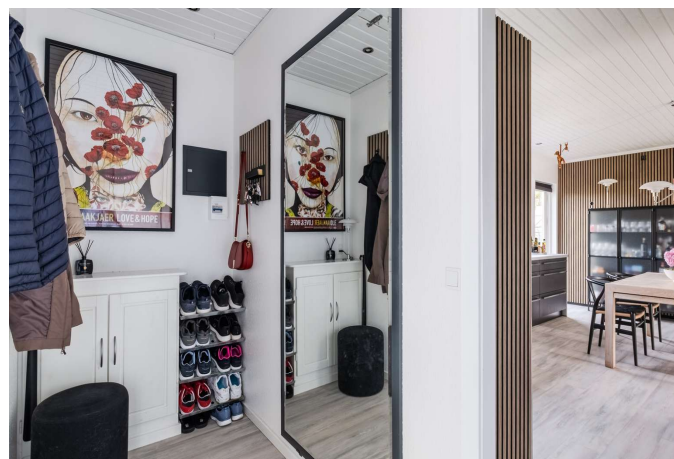
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen

Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

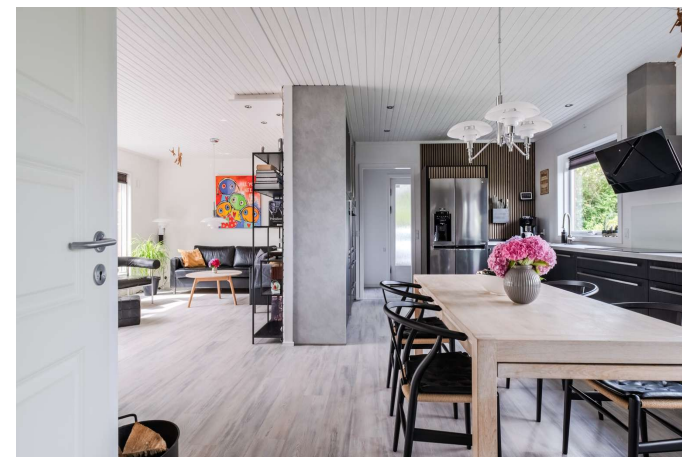
Dato: 23.03.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

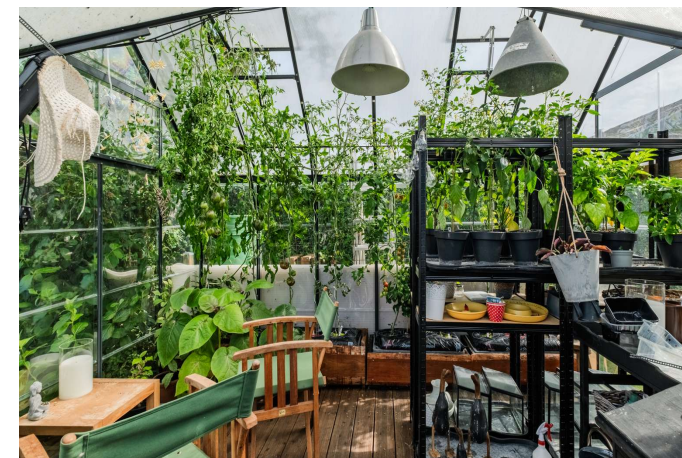
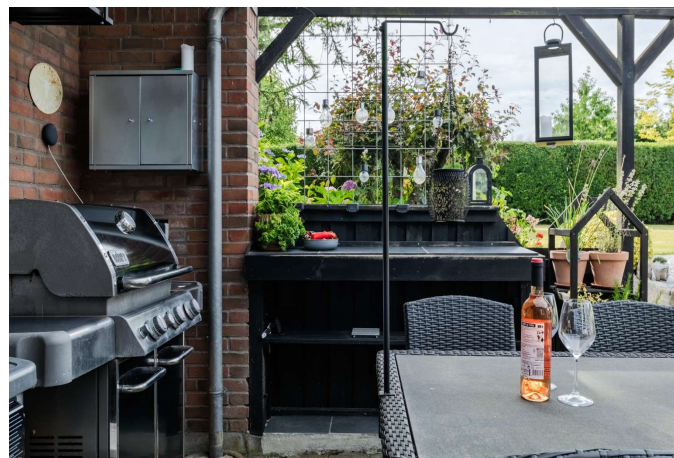
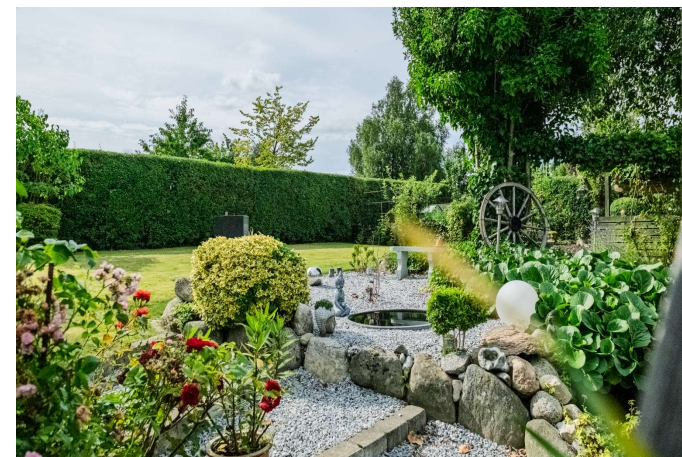
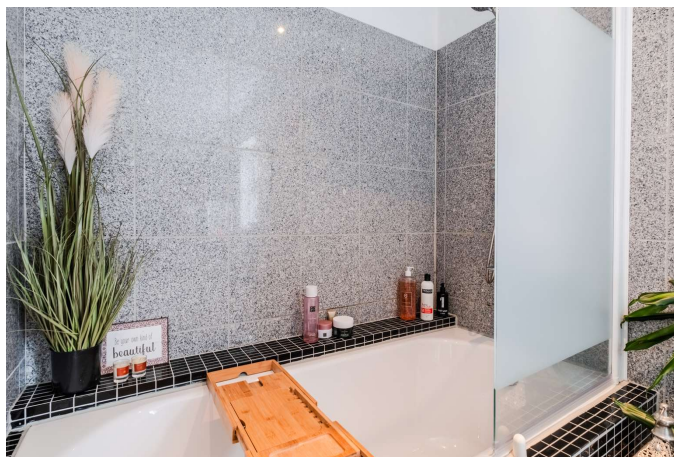
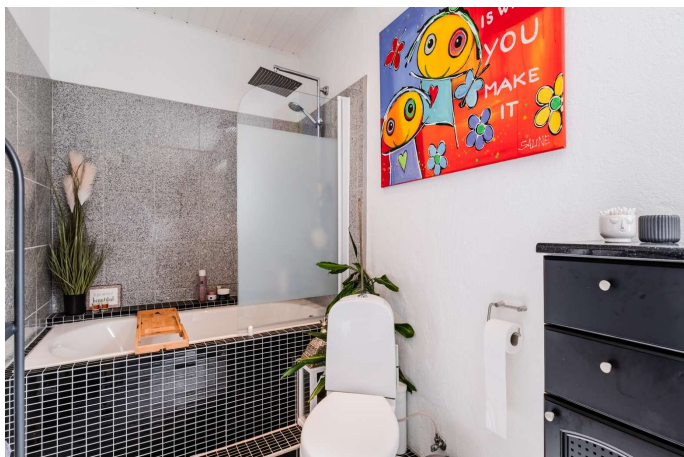
Dato: 23.03.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

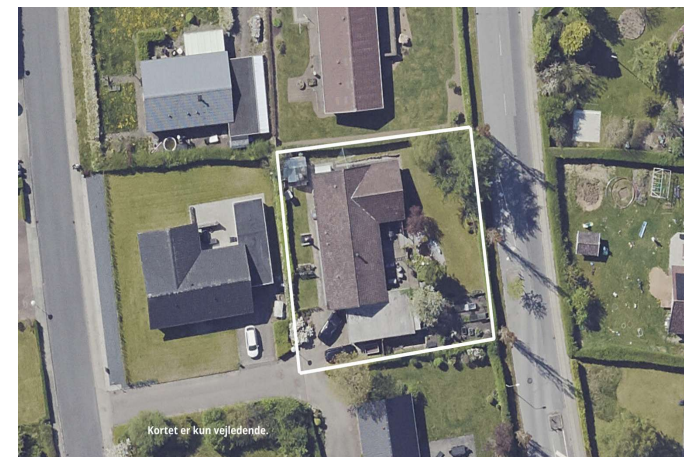
Dato: 23.03.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6aæ Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.:	4367410
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.824.000
Grundværdi:	509.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.459.200
Grundlag for grundskyld:	407.200

Arealer**

Grundareal:	879 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

** 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: 10.04.1974 - Byplanvedtægt nr. 7
- Nr. 2: 26.11.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 19.03.1975 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 4: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 8.B.1 - Boligområde ved Vejlevej i Bredsten
Lokalplan By-7 - Boligområde ved Steen Blicher Vej, Bredsten

Tilbehør:

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

Amerikaner køle/fryse skab med isterningsmaskine mrk. LG2 stk. pyrolyse indbygningsovne mrk. AEG80 cm induktionskogeplade med hub2hood (kommunikerer med emhætten) mrk. AEG90 cm emhætte med aftræk ligeledes hub2hood mrk. AEGIntegreret opvaskemaskine mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
ansl. div. afgifter
Husforsikring

kr.	7.442
kr.	4.276
kr.	3.633
kr.	8.226

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr.	2.695.000
kr.	18.050
kr.	8.000
kr.	2.721.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	23.577
-----	--------

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: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.965

Dato: 23.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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-/år-soppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla