



REAL

Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.479	Grund m ²	841
Byggeår	1954	Energimærke	C

Sagsnr. **501-6035**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Velholdt rødstensvilla med stor kælder samt kombineret garage/værksted

Velholdt rødstensvilla fra 1954 med en attraktiv kombination af hjemlig atmosfære, funktionelle rammer og masser af plads. Ejendommen rummer 102 m² bolig og hele 72 m² kælder, mens en stor garage med tilhørende hobbyværksted på samlet 72 m² giver særdeles gode muligheder for gør-det-selv-projekter, opbevaring eller fritidsinteresser. Huset er løbende renoveret med blandt andet udskiftning af flere vinduer og en moderne luft-til-vand-varmepumpe.

(Se nærmere beskrivelse 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: Maiken Nørtoft



Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

Boligen byder velkommen i en kombineret entré og fordelergang, hvorfra der er trappeforbindelse til både 1. sal og kælder. I stueplan findes et lyst brusebadeværelse med behagelig gulvvarme samt et hyggeligt køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstuen. Her skabes et naturligt samlingspunkt i hverdagen, og fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor solrige dage og lange sommeraftener kan nydes.

På førstesalen fordeler et repos til to gode værelser, et soveværelse og et praktisk toilet. Kælderen er særdeles anvendelig og indrettet med vaske-/teknikrum samt to rummelige hobbyrum, der kan tilpasses mange forskellige behov. Herfra er der desuden udgang til havesiden, hvilket gør etagen ekstra praktisk i dagligdagen. Den gode garage er via overdækning forbundet med et lækkert værksted, der fuldender de fine forhold.

Haven er anlagt med fokus på at være overskuelig og hyggelig, og drivhuset giver mulighed for at dyrke egne grøntsager, krydderurter eller blomster. Ejendommen fremtræder velholdt, samtidig med at der fortsat er mulighed for at sætte sit eget præg.

Beliggenheden er særligt attraktiv for pendlere og rejselystne med kort afstand til Billund Lufthavn og gode vejforbindelser til flere større byer. Her får du landlig ro uden at gå på kompromis med moderne bekvemmeligheder. Som en ekstra bonus ligger villaen kun 600 meter fra Karlskov, hvor der er vuggestue, børnehave og friskole. Desuden er der foreningshus og en aktiv idrætsforening.

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Entré/fordelergang



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

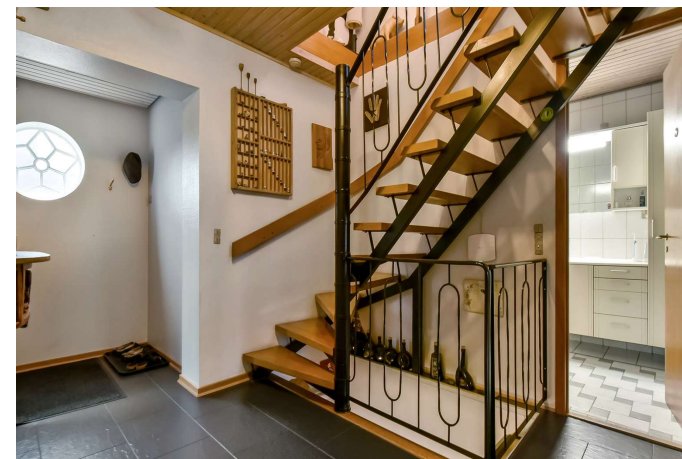
Dato: 30.09.2026



Stue



Badeværelse



Trappe til 1. sal og kælder



Repos



Repos



Soveværelse

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



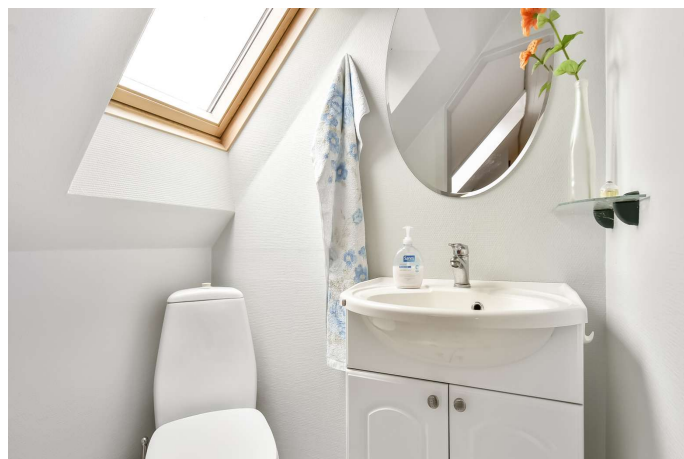
Soveværelse



Værelse



Værelse



Toilet på 1. sal



Kælder



Vaskerum

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Hobbyrum i kælder



Hobbyrum i kælder



Hobbyrum i kælder



Garage



Værksted bag garagen



Terrasse bag huset

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Haven



Haven



Haven



Terrassen foran huset

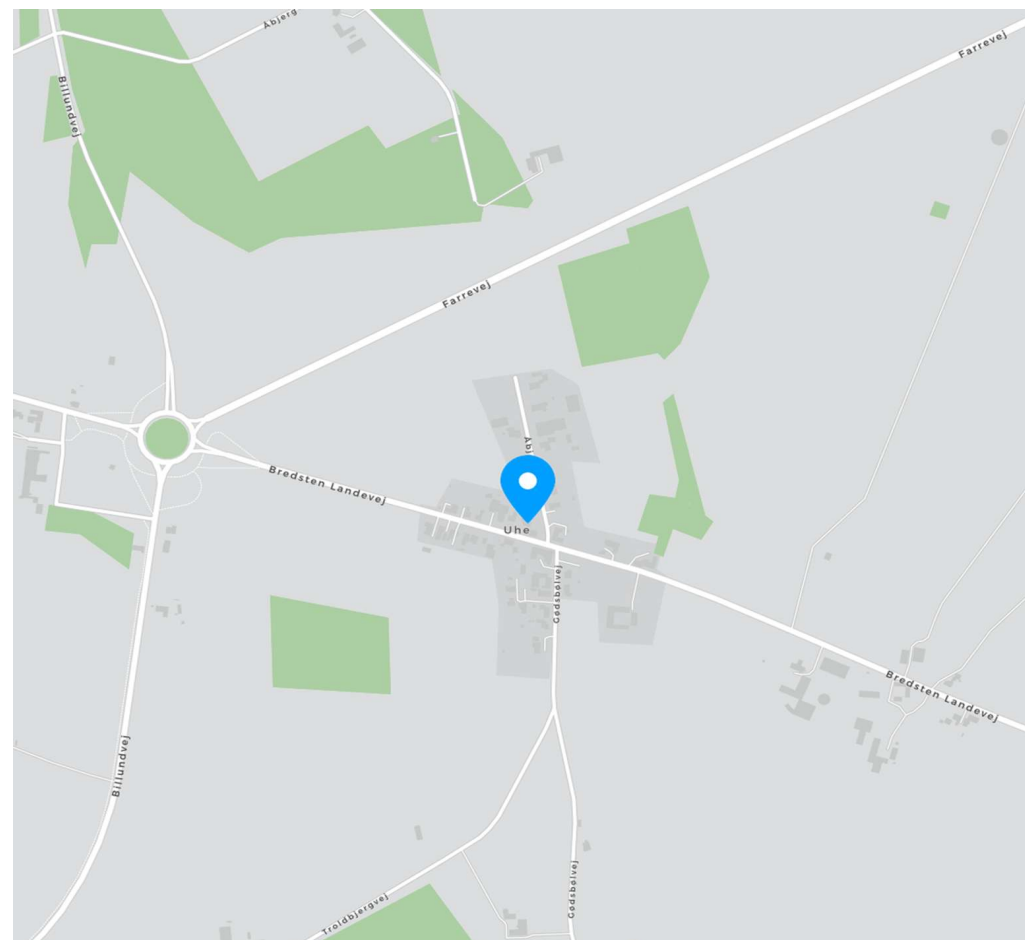
Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026



Plantegning



Kort

Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026





Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1ar Uhe By, Ringive
BFE-nr.: 4356502
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 861.000
Grundværdi: 235.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 688.800
Grundlag for grundskyld: 188.000

Arealer**

Grundareal: 841 m²
Boligareal i alt: 102 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Garage og hobby værksted: 72 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: 18.01.1966 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 25.05.1981 - Dok om byggeretslig indskrænkning, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 99.L.14 - Uhe

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, Komfur mrk. Voss, Emhætte, Opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er ingen forbehold i nuværende forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 10.340 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe i værksted
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede årsforbrug af el hos Andel Energi er opgjort til 9.783 kWh - kr. 17.724. Dette dækker varme- og forbrugs-el.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelset

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
 Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.513	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.269	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	809.296
Service varmepumpe	kr.	2.223	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Forsikringspræmie	kr.	6.670			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.752		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.557 md. / 54.679 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.723 md. / 44.672 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Skødeberigtigelse

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Internetforhold

Internetforsyning: Altiboks

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Kommende motorvejsprojekt

Vejdirektoratet planlægger "Ny midtjysk motorvej". Området, hvori denne ejendom er beliggende, vil blive berørt af dette. Det anbefales at følge med på vejdirektoratets hjemmeside, hvor kortmateriale over kommende projekter kan ses.

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.

Dødsbo - Ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskiptforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt.



Adresse: Bredsten Landevej 114, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 501-6035
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 30.09.2026

mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.