

REAL



Ballevej 47A, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.162	Grund m2	333
Byggeår/ombygget	1912/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **7032046**

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: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ejendommen er indrettet med 2 lejligheder, som begge er udlejet. Den samlede årlige leje er opgjort til kr. 132.252,-

Ejendommen er beliggende i Bredsten og består af 2 lejligheder på henholdsvis 70 og 85 kvadratmeter - begge lejemål er udlejet og køber overtager derfor ejendommen fuldt udlejet.

De 2 lejemål er fordelt med en i grundplan og en på 1 sal. begge med egen indgang.

fælles vaskerum, hvor der er installeret en vaskemaskine til begge lejligheder

Der er indkørsel til villaen fra ballevej, hvor der bag ejendommen er mulighed for parkering af bilen i den tilhørende dobbelte carport med redskabsrum.

Der forefindes ligeledes god lukket og ugeneret have bag ejendommen samt udhusbygning med vaskefaciliteter. Der er installeret vaskemaskine til hver lejlighed der kører på den enkelte lejligheds elmåler.

Udvendig fremstår ejendommen med pudsede facader, eternittag og nyere plastvinduer i facader.

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: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

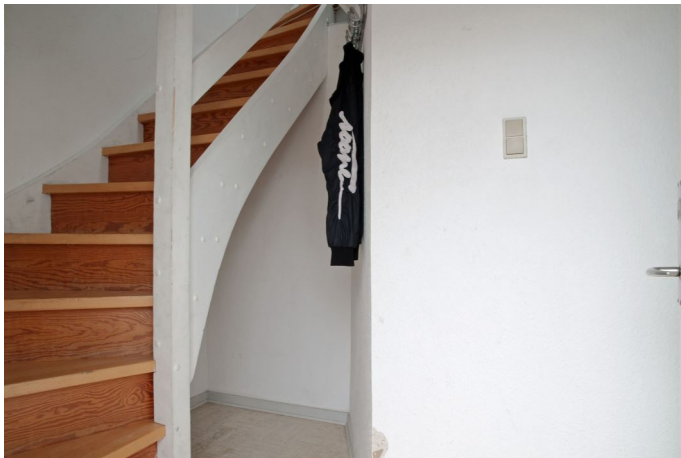
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026





Adresse: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	7 r Balle By, Bredsten
BFE-nr.:	4366929
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig-privat/fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.424.000 kr.
Grundværdi:	394.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.139.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	315.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	333 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Carport:	50 m ²
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 22,16 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 salgsopstillingens 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. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.



Adresse: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.810	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.310	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	5.052	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	107	I alt	kr.	1.117.950
Ejendomsbidrag	kr.	4.020	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		25.938			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.918 md./ 71.013 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.880 md./ 58.558 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 4% 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: 29.01.2026
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: Ballevej 47A, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032046
Ejerudgift/md.: kr. 2.162

Dato: 29.01.2026

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.: Vides ikke

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Ejendommen sælges som investeringsejendom med 2 lejemål, som begge er udlejet, hvorfor der ikke udarbejdes tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport:

Ejendommen sælges som investeringsejendom med 2 lejemål, som begge er udlejet, hvorfor der ikke udarbejdes elinstallationsrapport.

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.