

Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**162**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.977**	Grund m^2	**800**
Byggeår/ombygget	**1948/1991**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-9170**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026



Unikt beliggende hjem i Vejle Ådal

Drømmer I om at vågne op til storslåede naturoplevelser lige uden for døren, uden at gå på kompromis med hverdagens logistik? På Fabriksvejen 10 får I en unik beliggenhed midt i det bakkede landskab i Vejle Ådal.

Denne hyggelige og løbende moderniserede villa i to plan byder på en fin planløsning, nutidige energiløsninger og fantastiske udhusfaciliteter – den oplagte ramme for familien eller parret, der søger ro, plads og luft i smukke omgivelser.

Ejendommen ligger tæt op ad Bindeballestien, hvilket giver direkte adgang til kilometer af naturskønne gå-, løbe- og cykelture igennem ådalen. Selvom naturen er i højsædet, bor I med kort og nem afstand til alle dagligdagens gøremål i både Bredsten og Skibet, hvor I finder skole, daginstitutioner og indkøb. Pendlere får desuden en optimal placering med ganske kort køreafstand til både Vejle og Billund. Her får I det bedste fra to verdener: uforstyrret natur og byens bekvemmeligheder lige ved hånden.

Boligen er løbende opdateret og fremstår i dag som et lyst, indbydende og velfungerende hjem. Planløsningen er fordelt over to plan og indeholder fire værelser, hvilket giver god plads til både børnefamilien, gæster eller etablering af hjemmekontor. Hjertet i huset er opholdsstue med fint lysindfald og plads til både spise- og sofaafdeling. Hertil kommer et pænt og funktionelt køkken samt et godt badeværelse.

Husets energiprofil er i top takket være opgraderingen med både varmepumpe og solcelleanlæg, hvilket gør ejendommen stærkt rustet til fremtiden og sikrer et fornuftigt varmeforbrug.

Sammenbygget med huset finder I en solid udhusbygning samt en god garage. Denne afdeling giver et væld af fleksible muligheder for køberen med pladskrævende hobbyer, ønske om værksted, god opbevaringsplads eller udstyr til aktivt friluftsliv.

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: Claus Martin Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

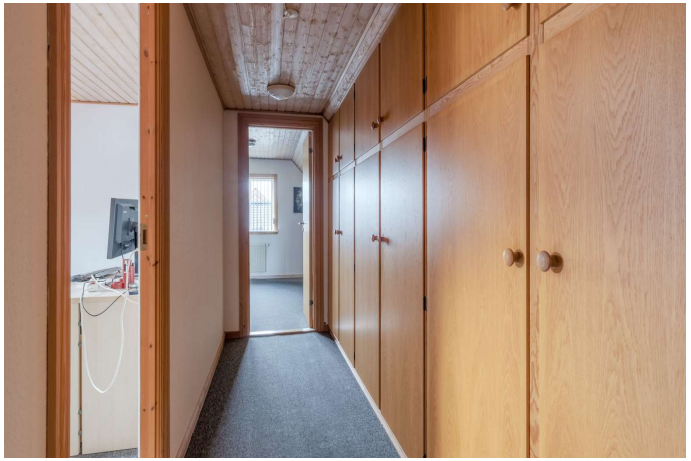
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

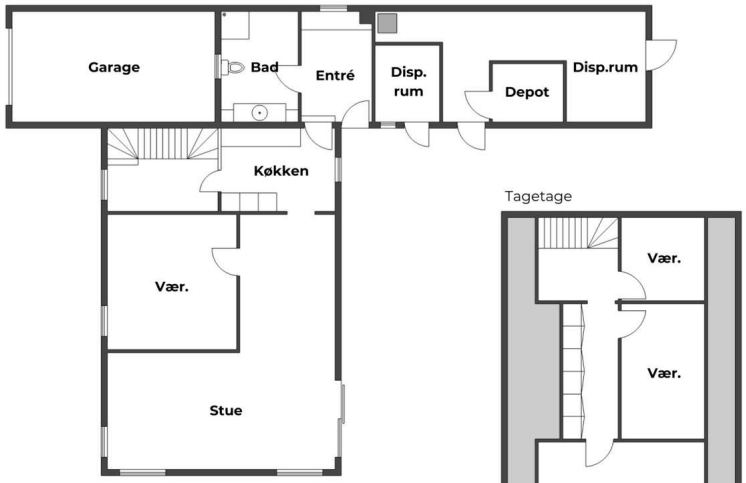
Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026

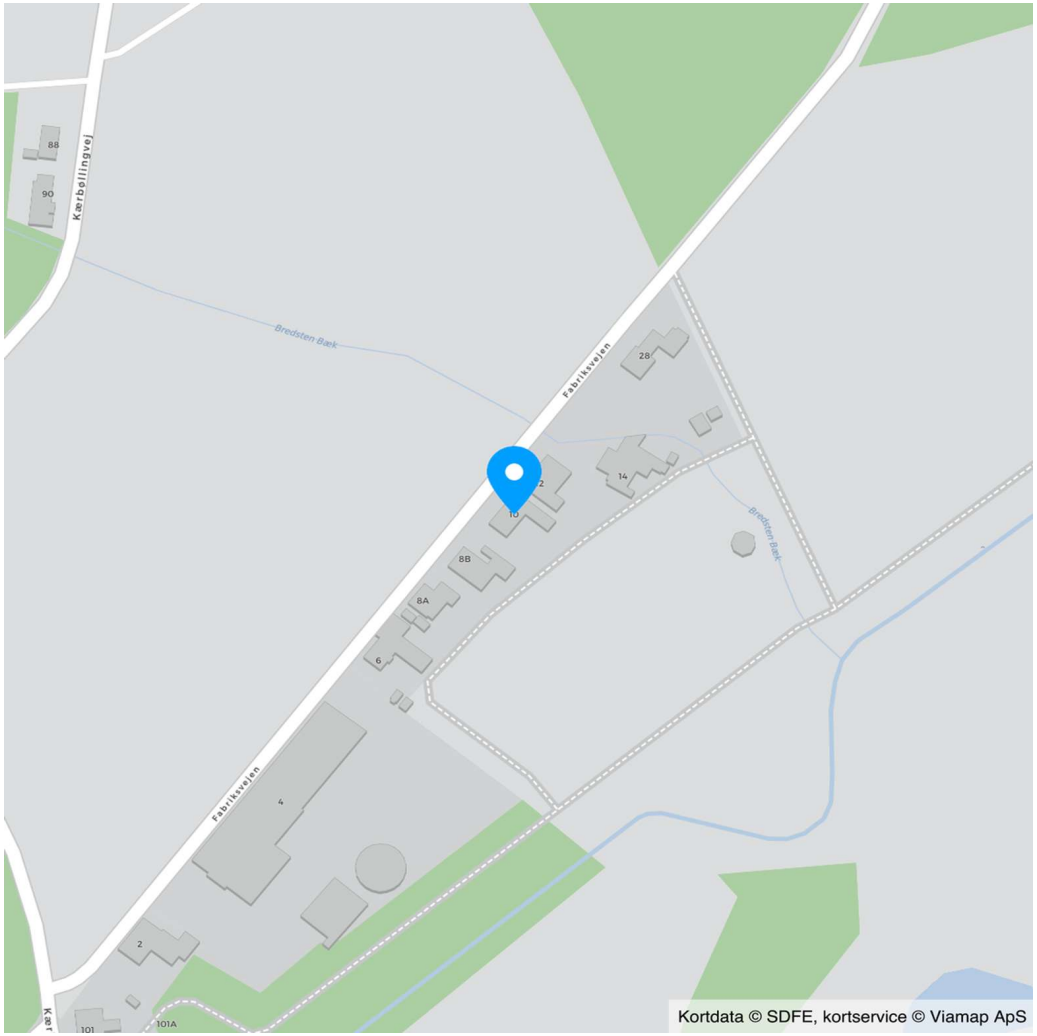
N

Vejledende tegning uden ansvar

Grundplan



Tagetage



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	36ø Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.:	4367827
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.513.000
Grundværdi:	492.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.210.400
Grundlag for grundskyld:	393.600

Arealer**

Grundareal:	800 m²
Boligareal i alt:	162 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	5 m²
Udhus:	27 m²
Garage:	29 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: 03.04.1924 - Dok om forbud mod fabrikation af papir mv -

Planer
Kommuneplan 2025-2037

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

Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Wasco), Ovn (VOSS), Køleskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.711 Forbrug: 8.694 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 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 C

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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1/2.
En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.
eller
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og varmeplan.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer og sø- og åbeskyttelseslinjer.

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.173
Grundskyld	kr.	4.133
Renovation, anslået	kr.	4.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110
Årlig tømning septik/trixtank	kr.	875
Husforsikring, anslået	kr.	8.428
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.719

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.621.950

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.

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.002 md. / 108.019 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.356 md. / 88.276 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Fabriksvejen 10, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-9170
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 12.11.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.