



REAL

## Søskovvej 4, 7182 Bredsten

|                  |                  |                        |              |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup>   | <b>271</b>   |
| Kontant          | <b>3.495.000</b> | Erhverv m <sup>2</sup> | <b>185</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.552</b>     | Grund m <sup>2</sup>   | <b>6.702</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1850/2001</b> | Energimærke            | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **714-2287**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## 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: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026



### Drømmeejendom i naturskønne omgivelser mellem Jelling og Bredsten

Drømmer du om fredelige omgivelser, naturskønne udsigter og en bolig, hvor alt bare spiller? Så byder denne skønne ejendom sig til i idylliske rammer mellem Jelling og Bredsten – kun en kort køretur fra Vejle.

Her får du en velindrettet og rummelig bolig, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Hjemmet fremstår flot og velholdt overalt, med en planløsning der giver plads til både familieliv og privatliv. De lyse opholdsrum indbyder til samvær, mens de gode værelser og separate afdelinger giver ro og fleksibilitet i hverdagen. Køkken-alrummet er husets naturlige samlingspunkt, hvorfra der er direkte adgang til en skøn, overdækket terrasse.

Ejendommen byder desuden på praktiske faciliteter som bryggers, værksted, depotrum samt en dobbelt garage – perfekt til både gildesal, hobby, opbevaring og hverdagens behov.

Udenfor venter en fantastisk have, der virkelig er noget helt særligt. Her kan du nyde det smukke kig ud over åbne marker, som skaber en rolig og nærmest meditativ stemning. Haven er anlagt med stor omtanke og byder blandt andet på højbede, drivhus og masser af hyggelige kroge, hvor solen kan nydes dagen lang.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker natur, fred og luft omkring dig – uden at give afkald på nærheden til byliv, indkøb og gode forbindelser.

Ejendommen er udstyret med solceller, som bidrager til lavere energiforbrug og reducerede driftsomkostninger. Solcelleanlægget giver mulighed for en mere energieffektiv hverdag og er samtidig et attraktivt bæredygtigt supplement til boligen.

Kort sagt: En gennemført ejendom, hvor både bolig og omgivelser går op i en højere enhed. Her er det bare at flytte ind og nyde livet.

### 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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026



Terrasse



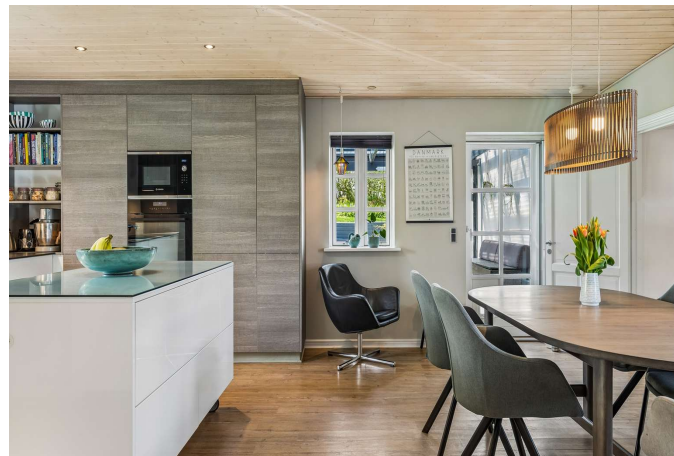
Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken-alrum



Spisestue

Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Garage



Loftrum



Køkken

Dato: 25.08.2026



Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 8a Lildfrost By, Bredsten m.fl.  
BFE-nr.: 8773768  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1850/2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.308.000  
Grundværdi: 606.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.846.400  
Grundlag for grundskyld: 484.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.702 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 271 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 185 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026

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: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.407 Forbrug: 8.370 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                |     |           |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 9.417  | Kontantpris                                                         | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 5.090  | Tinglysningsafgift af skødet                                        | kr. | 22.850    |
| Renovation             | kr. | 3.461  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                    | kr. | 18.417    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 174    | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- | kr. | 7.500     |
| Husforsikring          | kr. | 12.484 | bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-   |     |           |
|                        |     |        | niske., anslået                                                     |     |           |
|                        |     |        | I alt                                                               | kr. | 3.543.767 |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 30.626                                                              |     |           |

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.116 md. / 229.391 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.622 md. / 187.458 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: 31.07.2026

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: Søskovvej 4, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 714-2287  
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 25.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.440.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan

**Tinglyste hæftelser**

Pantebrev lyst stort kr. 1.440.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.02.26

**Septik/Trixtank**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.