



REAL

Bredstenvej 52, 7182 Bredsten

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	146
Kontantpris	3.685.000	Andre bygninger	392
Ejerudgift	1.966	Grund ha	8,3727
Byggeår/ombygget	1932/1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **7031788**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

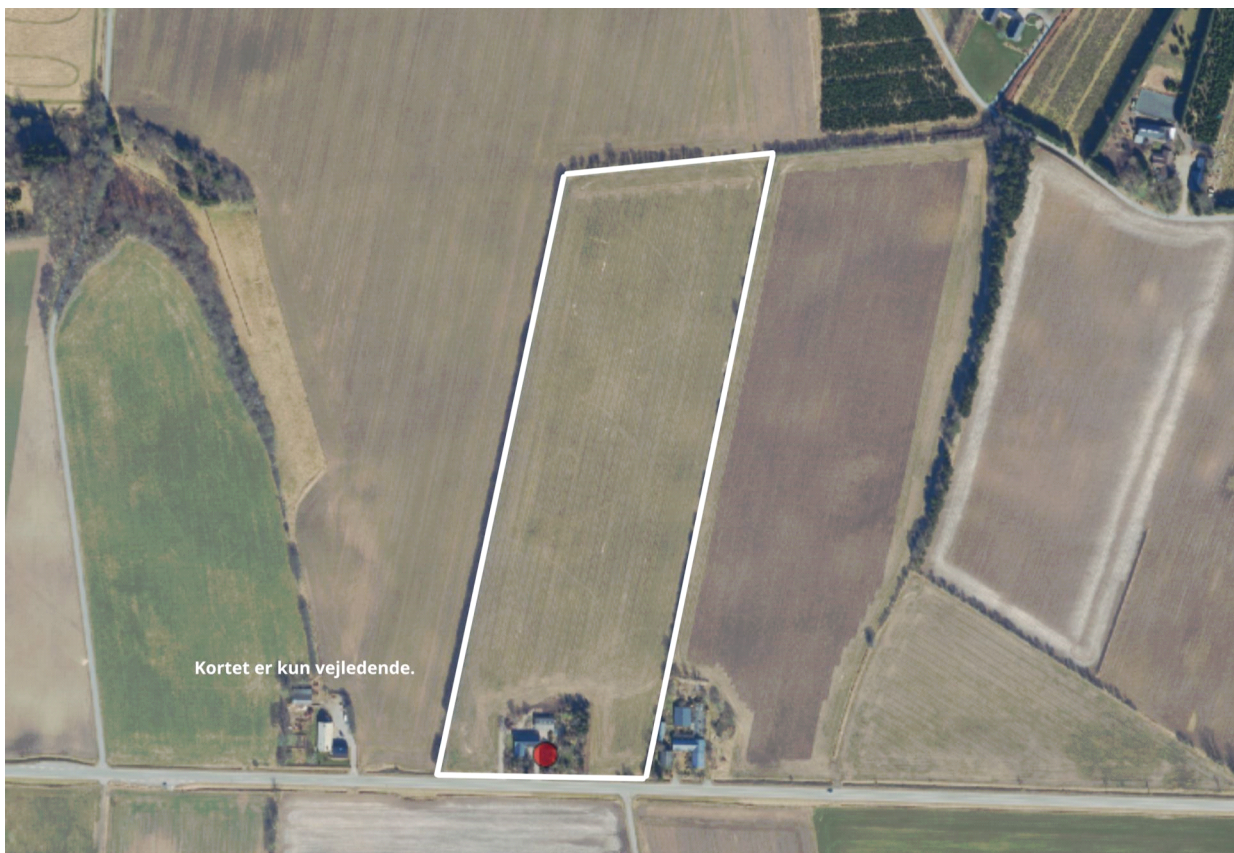
Salgsopstilling

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: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Nu har du mulighed for, at få en hyggelig og særdeles velholdt landejendom med bl.a. jordvarme, solceller og nyere tag, hvilket sikre en virkelig god energimæssig stand med lave udgifter til følge. Herudover får du også et godt jordtilliggende på hele 8,37 ha. jord. Der er mulighed for frasalg af jord, hvis køber ønsker dette - forhør nærmere.

Ejendommen ligger midt mellem Bredsten og Ny Nørup, som begge har alt hvad du har behov for i dagligdagen af indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Har du behov for lidt mere, så ligger de større byer Vejle og Billund indenfor en radius af ca. 15 minutters kørsel. Derudover kan du glæde dig over, at den offentlige transport er stort set lige udenfor døren.

Du får her en meget charmerende ejendom med et godt stuehus og flere rigtig gode udbygninger, som gør ejendommen særdeles anvendelig til mange formål. Det kan være til dig der har behov for masser af plads, drømmer om dyrehold eller bolig kombineret med noget liberalt erhverv eller mindre håndværkervirksomhed – Kun fantasien sætter grænserne.

De forskellige udhusbygninger er i dag indrettet med en maskinhal med værksted, en stald med hvælvet loft flere disp. rum. Perfekt til hobbyformål, en garage, en lade med højt til loft, og sidst en meget hyggelig havepavillon.

I området omkring ejendommen er der rig mulighed for gåture/rideture i naturskønne omgivelser, og med Engelsholm kun ca. 2 kilometer væk, har I noget af Danmarks skønneste natur meget tæt ved.

Læs videre 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

Stuehuset fremstår autentisk med mange af de originale detaljer som sprossede vinduer og afvalmede gavle og alt sammen virkelig godt vedligeholdt og moderniseret. Stuehuset rummer en flot entré, et lyst køkken i åben forbindelse med den store vinkelstue. Fra stuen er der desuden adgang til den utrolig indbydende udestue, hvor naturen trækkes indenfor af de mange vinduer, som også giver et godt kig til den fantastiske veltilplantede have. Overalt er her en rigtig god loftshøjde og i grundplan er der gulvvarme.

Herudover indeholder huset i grundplan praktisk baggang/bryggers, samt et badeværelse. I baggangen er der desuden nedgang til en kælder, som er perfekt indrettet til viktualierum, samt opgang til tagetagen der indeholder yderligere et badeværelse og 3 værelser, samt trapperepos med plads til indretning af lille kontor.

Udenfor, får du fornøjelsen af en mindst lige så fantastisk velholdt og spændende have med blomsterbede, stier, buske og træer – alt sammen anlagt således det er utrolig hyggeligt men stadig nemt at passe. Omgivelserne er en oase med god plads til afslapning, leg, og til når familien eller vennerne kigger forbi. I haven får du flere terraser, et drivhus og en skøn havepavillon. På den ene udbygning er der desuden monteret solceller som bidrager positivt til ejendommens energiforbrug. Marken er pt. bortforpagtet og forpagter fortsætter gerne aftalen, såfremt køber ønsker dette.

Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025



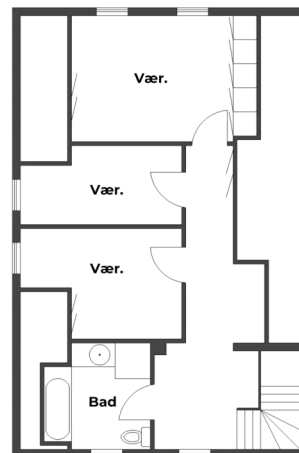
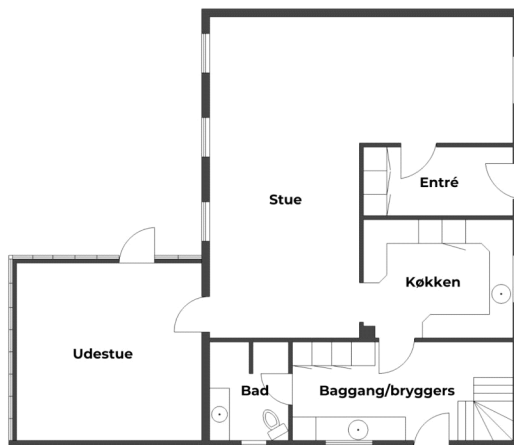
Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

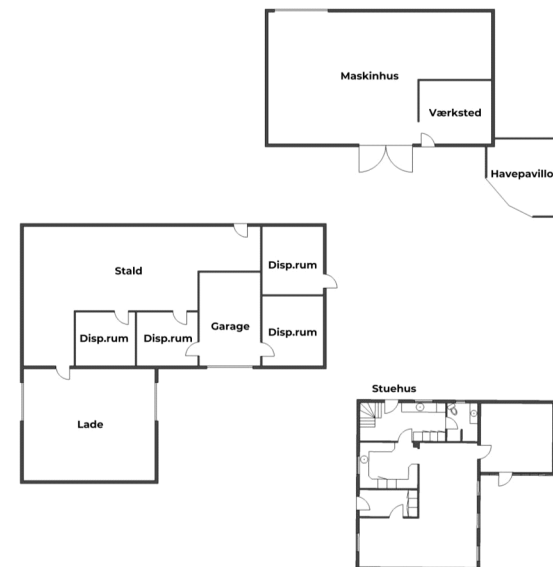
Dato: 03.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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

REAL

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



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal
10 b Engelsholm Hgd., Nørup	2,0150 ha
1 o Engelsholm Hgd., Nørup	4,4440 ha
16 b Engelsholm Hgd., Nørup	0,0980 ha
15 c Engelsholm Hgd., Nørup	1,8157 ha
Arealer i alt	8,3727 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	18 m ²	
Nr. 2 Bredstenvej 52 - Gammel ko og svinestald	180 m ²	
Nr. 3 Bredstenvej 52 - Ladebygning	59 m ²	
Nr. 4 Bredstenvej 52 - Maskinhus	135 m ²	
Bygningsareal i alt	392 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk ☒ Ja ☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej
Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Ejendommens vandforsyning sker fra privat vandboring, som ligger på ejendommen, Bredstenvej 54, 7182 Bredsten. Boringen forsyner 3 ejendomme og udgifter til driften deles ligeligt med 1/3 del til hver ejendom.
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivning
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: at der sælger bekendt ikke er udstedt noget påbud.

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☒ Ja ☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ejendommens agerjord er bortforpagtet på en 5 årig aftale med ca. 3 år igen. Forpagter fortsætter gerne aftalen, men den nuværende forpagtning kan også stoppes efter endt høst. Forhør nærmere.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	10 b Engelsholm Hgd., Nørup m.fl.
BFE-nr.:	1467390
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe - jordvarme
Opført/ombygget år:	1932/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.480.000 kr.
Grundværdi bolig:	509.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.184.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	9.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	8,3727 ha
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Udestue:	26 m ²
Driftsbygninger m.v.:	374 m ²
Udhus:	18 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 lyst d. 15.06.1933 Dok om vandværk mv.
Nr. 2 lyst d. 23.11.1967 Dok om adgangsbe grænsning mv.
Nr. 3 lyst d. 20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 10B.
Nr. 4 lyst d. 16.01.1986 Dok om byggelinier mv.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Blomberg

Kogeplade

Emhætte

Opvaskemaskine mrk. AEG

Indbyggningssovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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.: 6.300 Forbrug: 5.039,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger har haft et faktisk elforbrug inkl. solcelleproduktion i 2023 på kr. 8.500,- Dette gælder både strøm til opvarmning og almindeligt forbrug.

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. Udarbejdes ikke grundet status af landbrug.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Udarbejdes ikke grundet status af landbrug.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.038	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.685.000
Husforsikring	kr.	9.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.391	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Grundskyld - boligdel	kr.	101			
Grundskyld - erhvervsdel	kr.	3.102	I alt	kr.	3.716.550
Tømning septiktank	kr.	850	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.		
Vandafledning	kr.	668			
Rottebekæmpelse	kr.	194			

Ejerudgift i alt 1 år

23.597

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.333 md./ 231.991 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.952 md./ 191.425 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 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: 03.12.2025
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: Bredstenvej 52, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 7031788
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 03.12.2025

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.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.480.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 509.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 497.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,-.

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

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet som landbrugsejendom og at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Dette kan få betydning for hvordan ejendommen vurderes fremadrettet, ligesom det kan medføre et andet beskatningsgrundlag. I nærværende salgsoptilling er ejendomsværdien og grundværdien noteret i henhold til den aktuelle foreløbige vurdering for 2023. I nærværende salgsoptilling er beskatningsgrundlaget oplyst på denne baggrund, og boligsigten i ejerudgiften er med udgangspunkt heri.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Den i salgsoptillingen noteret ejerudgift, og brutto/netto ydelse kan derfor afvige fra det i salgsoptillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommens jord er noteret som værdifuldt landsbrugsområde jf. Kommuneplanen.

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.