



REAL

Hærvejen 85, 7182 Bredsten

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	165
Kontantpris	3.195.000	Andre bygninger	688
Ejerudgift	2.627	Grund ha	9,3657
Byggear	1917	Energimærke	F

Sagsnr. **7031759**

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: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



Beskrivelse:

Hér har du en unik landejendom med et godt jordtilliggende på 9,3 ha. og en række virkelig gode udbygninger i form af stort maskinhus, værksted, garage og et udhus med køkken og badfaciliteter, perfekt til korttidsudlejning. Herudover får du også et pænt istandsat stuehus på 165 kvadratmeter med 5 værelser.

Beboelsen, udbygninger og jorden åbner dørene for utallige muligheder, lige fra idylliske hobbyprojekter til potentielle erhvervsaktiviteter. Ejendommen har været brugt til juletræsproduktion, og jorden overtages som den er med juletræer - ønsker du ikke dette, så kan jorden også afleveres rodfræset - forhør os nærmere herom.

Beliggenheden på Hærvejen, tilbyder ikke kun en naturskøn kulisse tæt på Engelsholm Sø og Slot, men også en strategisk position i forhold til de større byer Billund, Give og Vejle. Med kun 12 minutters kørsel til Billund, Give og motorvejsnettet, samt ca. 15 minutter til Vejle, får du både den landlige idyl og nærheden til de større byers bekvemmeligheder. De daglige fornødenheder finder du i Ny Nørup, kun 3 kilometer fra ejendommen. Herudover har du Bredsten og Jelling indenfor 7 kilometer.

Stuehuset er oprindeligt opført i 1917, men har fået en større modernisering, så der står en indflytningsklar bolig. Huset er indrettet med entré, baggang, badeværelse, køkken som aldrig har været taget i brug, stue samt 2 værelser i grundplan. I entréen er der trappe til tagetagen, som indeholder tre store værelser – i alt 5 værelser.

Foruden beboelsen består ejendommen af en særdeles god maskinhal med betonbund, et stort isoleret værksted med lift, en garage og en udbygning med egen indgang, soverum, badeværelse og køkken med spiseplads. Denne del er ikke godkendt til beboelse, men er oplagt til korttidsudlejning.

Ejendommens varmekilde er et træpillefyr, ligesom der er godkendt rensningsanlæg.

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: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

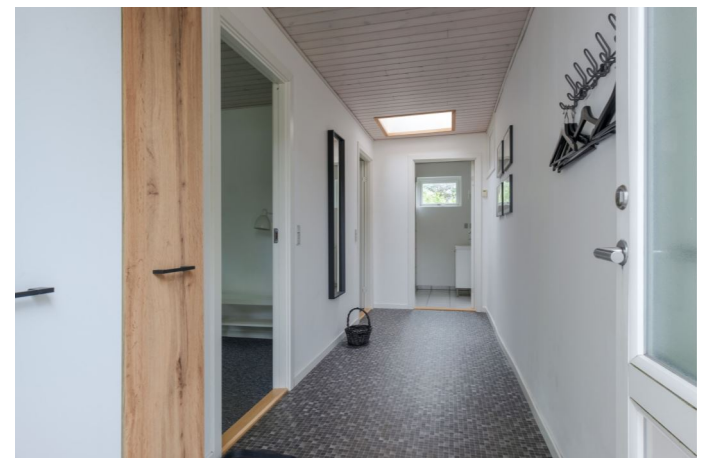
Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

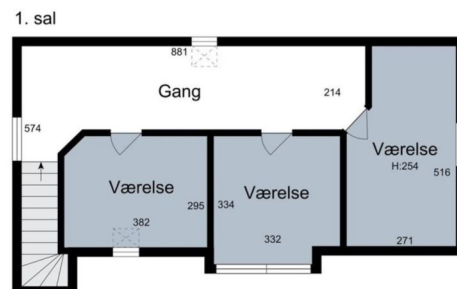
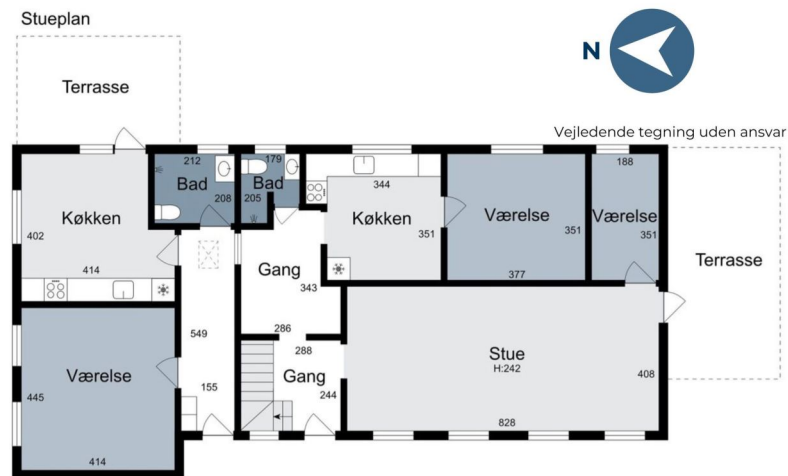
Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



REAL

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



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
13 d Sødover By, Nørup	4,2357 ha	0 m ²
6 b Rostrup By, Gadbjerg	5,1300 ha	750 m ²
Arealer i alt	9,3657 ha	750 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Garage og udhus	122 m ²	
Nr. 6 Værksted/maskinhus	148 m ²	
Nr. 7 Maskinhus	418 m ²	
Bygningsareal i alt	688 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Intet medfølger - aftales nærmere.

Besætning og beholdninger

ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at der udfærdiges vandanalyserapport i forbindelse med handel.			
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☒ X	☐ Ja	☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Minirensningsanlæg
Om afløbsforhold oplyses:
at ingen varsel eller påbud, sælger bekendt

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ikke udlejet.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen aftaler

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Læplantning

Tiilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

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

Miljøforhold

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

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Sælger indfrier momsreguleringsforpligtelsen



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	13 d Sødoover By, Nørup m.fl.
BFE-nr.:	1467506
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat-fælles
Kloak:	SOP: Minirensanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme: træpiller
Opført/ombygget år:	1917

Arealer*

Grundareal udgør:	9,3657 ha
- heraf vej	750 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	688 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	688 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 Dok om udskiftning af fællesmosen i Nørup Mose
Nr. 2 lyst d. 26.04.1965 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Nr. 3 lyst d. 08.09.2011 Servitut om vejret

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	944.000 kr.
Grundværdi:	336.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	944.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	755.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	7.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 7.506,00 kg
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme: træpiller
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 salgsoptillingens 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. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning udarbejdes ikke grundet status af
Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrug.
Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom vurderet som landbrugsejendom
Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet som landbrugsejendom.

Køber gøres bekendt med, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at udstykningen af ejendommen og ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter.

I nærværende salgsoptilling er ejendomsværdien, grundværdien og beskatningsgrundlaget noteret i henhold til den nuværende foreløbige vurdering, samt i forhold til de nuværende forhold vedr. sælgers brug af ejendommen.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret beskyttede sten- og jorddiger, skovbyggelinje etc.



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	2.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	16.130	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.499			
Skorstensfejning	kr.	1.377	I alt	kr.	3.223.550
Rottebekæmpelse	kr.	337	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.		
Tømning septiktank	kr.	800			
Serviceaftale kloak	kr.	3.105			
Ejerudgift i alt 1 år		31.527			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.764 md./ 213.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.455 md./ 173.466 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: 23.11.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hærvejen 85, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7031759
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 25.11.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
DLR Kredit A/S/F2 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.046.560	1.072.750	1.061.672	DKK	3,09	109.399	14,75	4,64			Nej	

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.