



REAL

Elmevej 28, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.215	Grund m2	778
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7140**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige og funktionelle bolig, hvor komfort, plads og hyggelige omgivelser går hånd i hånd. Huset byder på en gennemtænkt planløsning med masser af naturligt lys og gode muligheder for både familieliv og gæstfrihed.

Boligen indeholder et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter, et lyst og indbydende køkken med god bordplads og skabsplads samt et naturligt lysindfald, der skaber en behagelig atmosfære. Køkkenet ligger i åben forbindelse med en rummelig spise-stue og en stor, lys stue med god plads til både hverdag og samvær. Herfra er der udgang til både en hyggelig udestue og en skøn terrasse, som danner perfekte rammer for afslapning og hyggelige stunder i sommerperioden.

Huset rummer hele to badeværelser og tre velindrettede værelser med mange anvendelsesmuligheder, uanset om du har brug for børneværelser, kontor eller et gæsteværelse.

Udendørs finder du fire disponible rum, som giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for værksted og hobbyaktiviteter. Derudover er der en praktisk overdækket carport, og haven er en sand oase med smukke og idylliske udearealer, som er ideelle til leg, afslapning og grønne fingre.

Nærværende ejendom ejer det grønne areal syd for haven i fælleskab med 4 naboparceller (Elmevej 24, 26 og 30 samt Skovvej 28) under navnet grundejerforeningen Elmeskov.

Denne bolig er et oplagt valg for dig, der ønsker en indflytningsklar villa med masser af plads både ude og inde, beliggende i rolige og familievenlige omgivelser.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025



Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025



Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

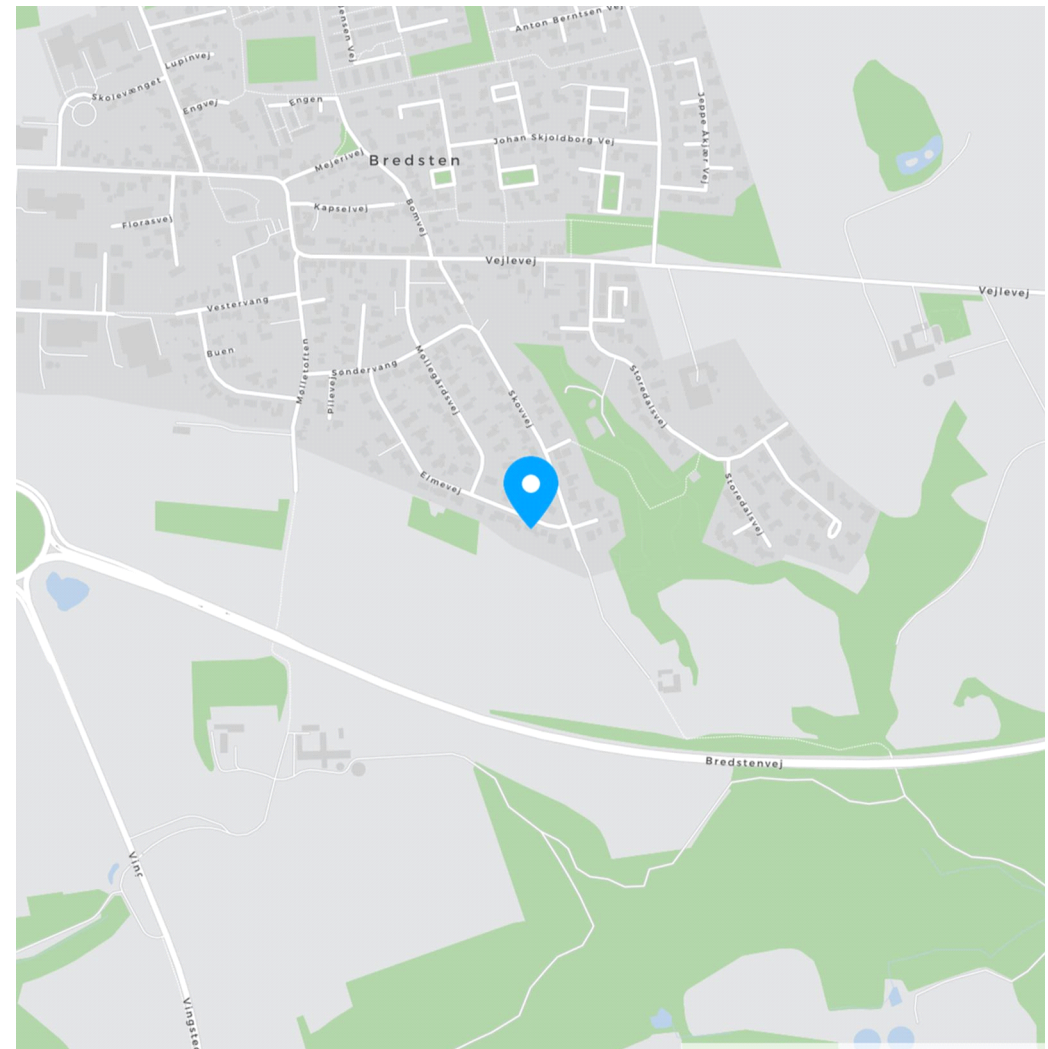
Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	13 dx Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.:	4367569
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	778 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 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. 16.02.1972 Byplanvedtægt nr. 3
Nr. 2 lyst d. 18.05.1972 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
Nr. 3 lyst d. 07.06.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Lokalplan:
Boligområde ved Elmevej, Skovvej, Bredsten

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.150.000 kr.
Grundværdi:	531.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.720.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	424.800 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Køleskab: LG
Emhætte: Falmec
Opvaskemaskine: Bosch
Kogeplade: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 25,35 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug var i 2024 kr. 18.458,54.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Brændeovn

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på, at grundejerforeningen Elmeskov ejer et fælles stykke jord syd for ejendommens adresse. Der betales ikke kontingent til grundejerforeningen.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Udestue og skur er ikke registreret på BBR.

Tinglyste hæftelser:



Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025

Ejerpantebrev lyst stort kr. 700.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.09.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 66.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.09.2025



Adresse: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.772	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.085
Husforsikring	kr.	7.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.332	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.261	I alt	kr.	2.328.235
Rottebekæmpelse	kr.	137	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 26.585

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.154 md./ 145.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.020 md./ 120.238 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: 08.10.2025
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: Elmevej 28, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 701-7140
Ejerudgift/md.: kr. 2.215

Dato: 08.10.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.127.082	1.127.082	1.133.873	DKK	2,83	41.058	25,50	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Elmeskov

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.