



REAL

Lunden 7, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.318	Grund m ²	1.971
Byggeår/ombygget	1951/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2366**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / 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: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026



Her får du en bolig, hvor du kan nyde udsigten til åbne marker og den fredelige atmosfære, samtidig med at både skole, indkøb og byliv ligger inden for kort afstand. Kombinationen af landlig idyl og en praktisk beliggenhed gør ejendommen attraktiv for både børnefamilien og dem, der ønsker lidt mere luft omkring sig.

Boligen byder på en veldisponeret indretning med gode opholdsrum og en behagelig rumfornemmelse. Entréen fungerer som husets centrale fordelingspunkt med adgang til både kælder, stueplan og førstesal.

Det gennem renoverede køkken er udført med nye gulve, lofter, vægge, isolering og el - og indrettet med god arbejdsplads samt plads til hverdagens samvær. Herfra er der direkte forbindelse til den hyggelige havestue, som forlænger udesæsonen og skaber en naturlig overgang til haven. I stuen sørger de store vinduespartier for et flot lysindfald, mens udsigten til de omkringliggende marker bliver en del af indretningen. Brændeovnen tilfører ekstra charme og skaber en hyggelig ramme om de kølige måneder. På førstesalen finder du tre regulære værelser, som nemt kan indrettes efter familiens behov – hvad enten det er soveværelser, kontor eller hobbyrum. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med brusenicke, og i kælderen får du to disponible rum med mange anvendelsesmuligheder, lige fra opbevaring til værksted eller kreative aktiviteter.

Ejendommen er løbende opdateret gennem årene. Tilbygningen er opført i 1996, vinduerne er udskiftet i 2005, og køkken samt bryggers blev moderniseret i 2011, hvilket giver et solidt udgangspunkt for de kommende ejere.

Udendørs venter en dejlig have med god afskærmning og masser af plads til både leg, afslapning og havedrømme. Drivhuset giver mulighed for at dyrke egne grøntsager eller blomster. Den ekstra matrikel giver masser af ekstra plads og åbner op for endnu flere muligheder for udeliv, leg, haveprojekter eller blot at nyde de grønne omgivelser. Den frie udsigt over det åbne landskab fuldender oplevelsen og giver en sjælden følelse af ro og

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Udestue

Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026



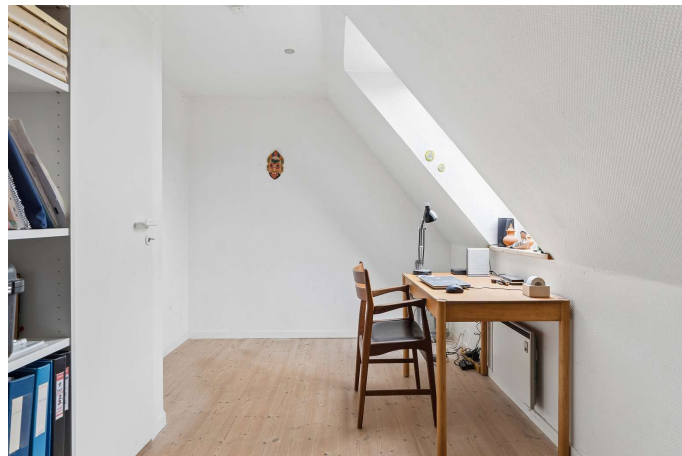
Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



Terrasse



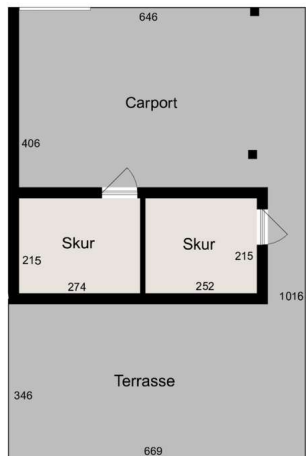
Udendørs



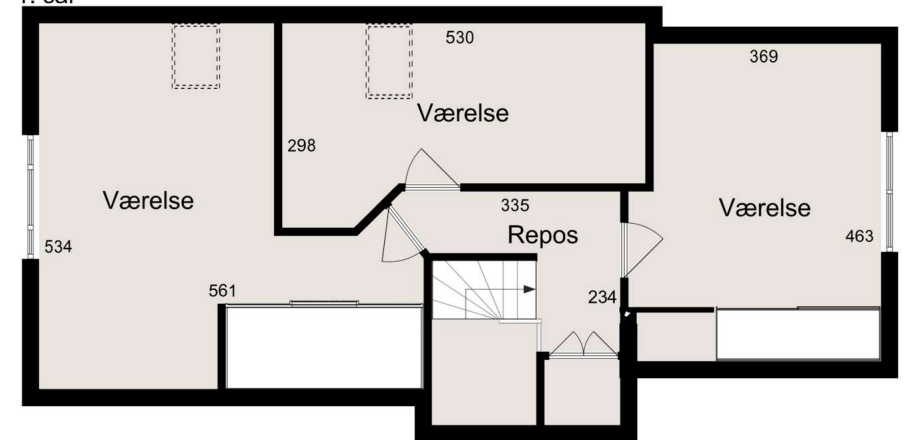
Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026



1. sal



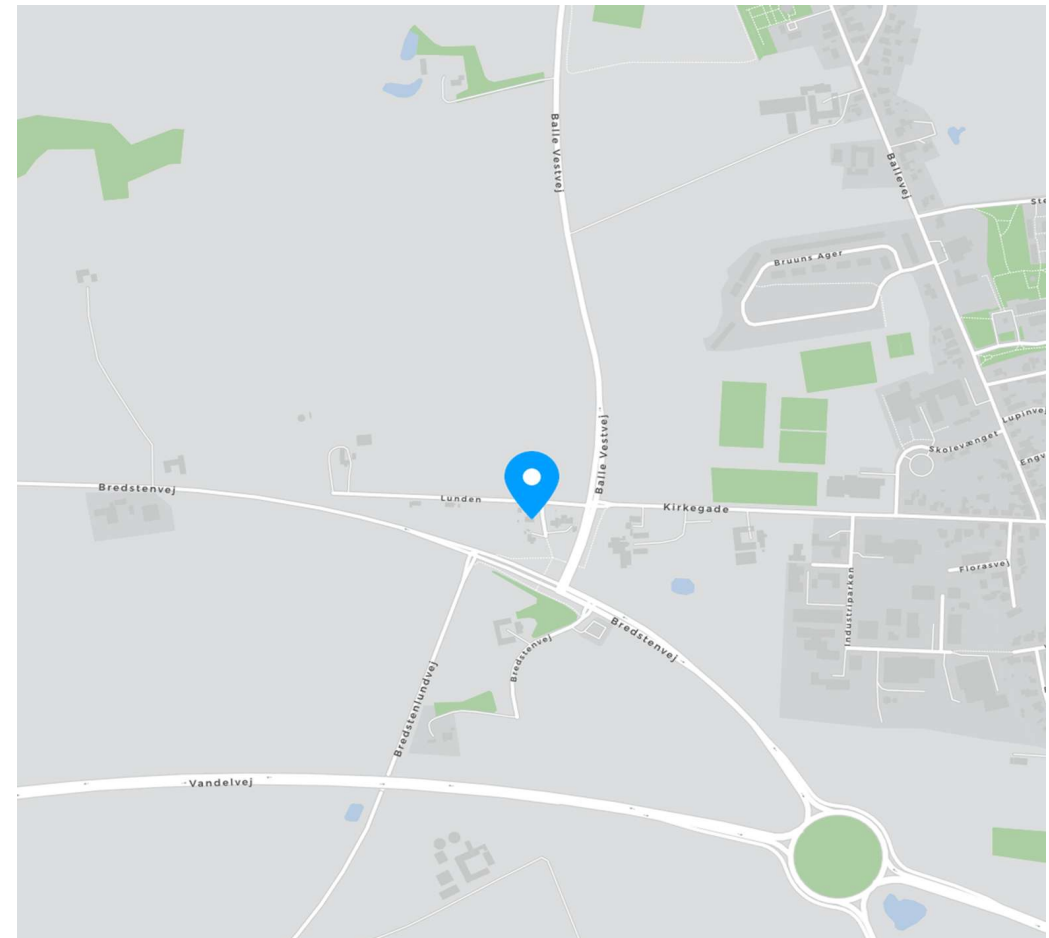
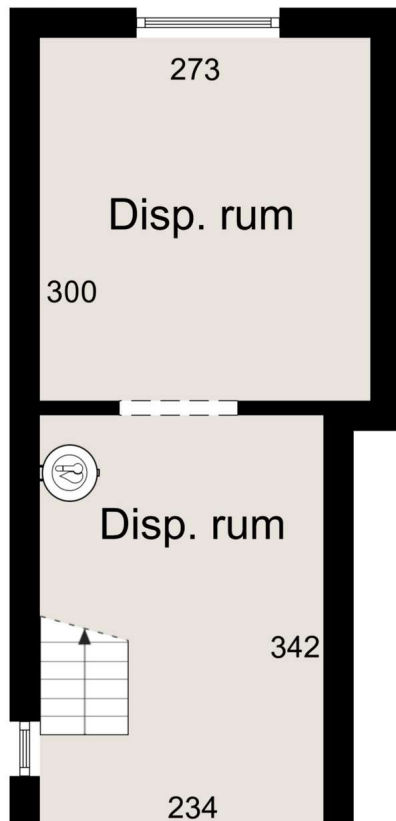


Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026

Kælder



Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 131 Balle By, Bredsten
BFE-nr.: 4367003
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1951/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 993.000
Grundværdi: 339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 794.400
Grundlag for grundskyld: 271.200

Arealer**

Grundareal: 1.971 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 15 m²
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 48 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: 08.12.1937 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 2: 14.12.1982 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan

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: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 10.924 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste forbrug af EL inkl. forsbrugs EL for 2025: 6.576,8 KWH

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.051	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.461	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	102			
Skorstensfejning	kr.	694			
Husforsikring	kr.	4.655	I alt	kr.	1.513.350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.811			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.681 md. / 80.172 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lunden 7, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2366
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 04.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 695.000
Nr. 4: hovedstol kr. 542.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

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

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udhus og drivhus ikke er registreret i bbr meddelelsen

Septik/Trixtank

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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

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.

Vi glæder os til at møde dig.