



REAL

Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	2.745.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.966	Grund m2	879
Byggeår/ombygget	1975/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **7032071**

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: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

I det attraktive og rolige kvarter på Jeppe Åkjær Vej finder du denne smukke og moderniserede villa, hvor natur, komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Her bor du fredeligt med udsigt til grønne marker – og samtidig med kort gåafstand til både skole, børnepasning og indkøb.

Villaen er oprindeligt opført i 1975, men er gennem de senere år blevet smagfuldt moderniseret. Resultatet er et lyst og åbent hjem med en tidssvarende indretning. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor køkkenet fremstår helt nyt og med god plads til både madlavning og socialt samvær.

Planløsningen byder på 4 gode værelser – og mulighed for et femte – to pæne badeværelser samt et stort, nyindrettet bryggers. Her er plads til både den store familie eller jer, der ønsker hjemmekontor eller ekstra hobbyrum.

Haven er et kapitel for sig. Foran huset mødes du af en hyggelig forhave med et skønt drivhus og hvor den høje beliggenhed giver et smukt kig over nabohusene og ud mod de grønne marker. I baghaven finder du en veltilplantet plæne og et frodigt miljø med træer, buske og blomsterbede. Haven er inddelt i små nicher, der giver mulighed for at nyde udelivet på flere måder – fra køkkenhaven til terrassemiljøet med loungeområde, og videre til spisepladsen med overdækket grillområde, hvor sommeraftenerne kan forlænges.

Dertil får de kommende ejere glæde af både et godt værksted og en garage, der giver mange muligheder for opbevaring, hobby eller gør-det-selv-projekter.

Jeppe Åkjær Vej er for dig, der ønsker et hjem med moderne komfort, smukke omgivelser og en beliggenhed, hvor ro og nærhed til dagligdagens nødvendigheder går hånd i hånd.

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: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

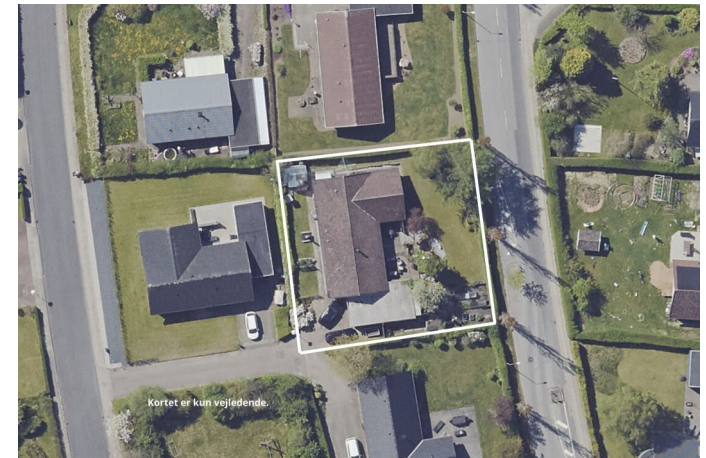
Dato: 29.01.2026



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



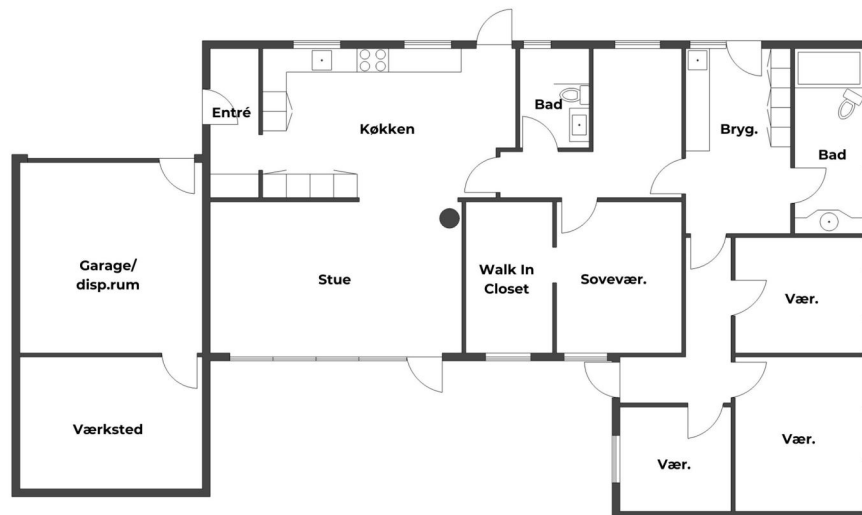
Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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

Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 aæ Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.:	4367410
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1975/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.806.000 kr.
Grundværdi:	520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.444.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	416.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	879 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

Omfattende nymodernisering stort set over alt.

* 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. 10.04.1974 Byplanvedtægt nr. 7
Nr. 2 lyst d. 26.11.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 19.03.1975 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Tilbehør:

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

Amerikaner køle/fryse skab med isterningsmaskine mrk. LG

2 stk. pyrolyse indbygningsovne mrk. AEG

80 cm induktionskogeplade med hub2hood (kommunikerer med emhætten) mrk. AEG

90 cm emhætte med aftræk ligeledes hub2hood mrk. AEG

Integreret opvaskemaskine mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 22,90 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Nyere Brændeovn med skorsten
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 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. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er ikke udarbejdet og skal

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport er ikke udarbejdet og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.



Adresse: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.368	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	4.368	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
ansl. div. afgifter	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	2.777.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.595			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.708 md./ 176.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.132 md./ 145.582 år v/23,30%
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: 29.01.2026
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: 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: Jeppe Åkjær Vej 15, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 7032071
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 29.01.2026

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.

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.: Vides ikke

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.