



REAL

Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.493	Grund m2	680
Byggear	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5790**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige villa fra 1968, der byder på et boligareal på 108m² samt en god udstue herudover. Huset er beliggende i landsbyen Ny Nørup, som ligger centralt placeret mellem flere større byer som eksempelvis Balle, Bredsten, Skibet, Vejle, Give og Billund. Dette hus er ideelt for dem, der ønsker at bo i rolige omgivelser med en stærk følelse af fællesskab, samtidig med nem adgang til de nærliggende byers faciliteter.

Villaen fremstår i god stand med opdaterede vinduer og nyere tag (2017), hvilket sikrer et lavt vedligeholdelsesniveau for de kommende år. Indretningen er både praktisk og rummelig med store værelser, en lys og indbydende stue samt et rummeligt køkken. Her er plads til hele familien eller gæsterne ved festlige lejligheder.

Udearealerne er lige så gode som huset selv. Haven er nem at holde og overskuelig for både børn og voksne. Den store indkørsel er flisebelagt og giver god plads til parkering af biler. Derudover findes der gode opholdssteder i haven - eksempelvis en dejlig terrasse, hvorfra man kan nyde sommerens solrige dage eller grille når det er sæson for det.

Ny Nørup tilbyder en tryk landsbystemning hvor du kan vælge din grad af involvering i lokalsamfundet. Byens hal ligger tæt på ejendommen hvilket gør det let for både børnene og de voksne at deltage i diverse fritidsaktiviteter uden besvær.

Et hus der er nemt at gå til og lige klar til at blive flyttet ind i.

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: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Entré



Entré



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Stue



Stue



Stue



Udstue



Udstue



Udstue

Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Badeværelse



Baggang



Baggang



Garage



Ejendommen

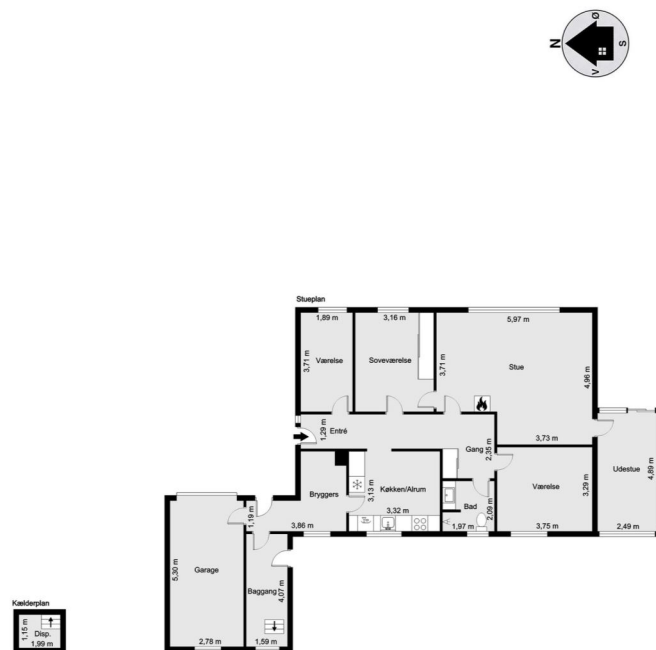


Ejendommen

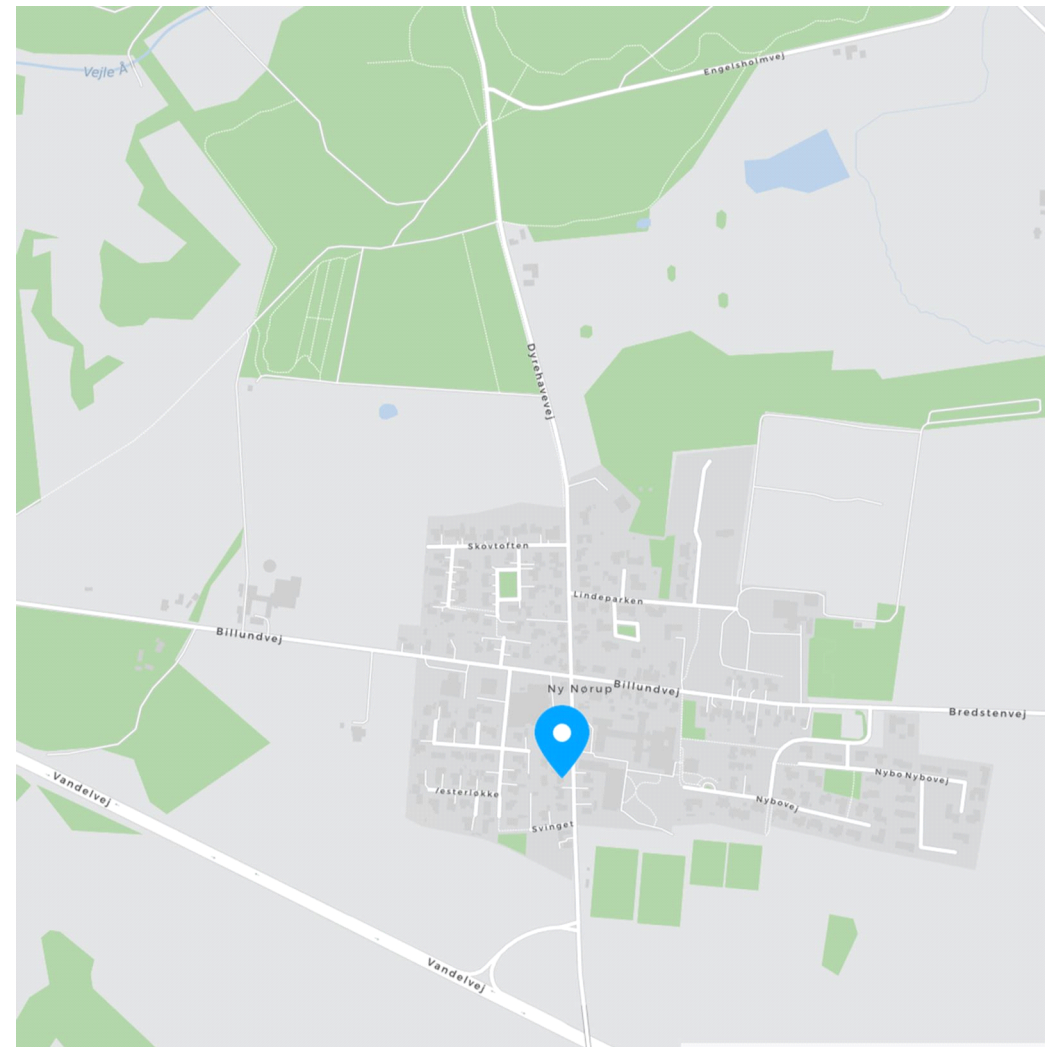
Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	18 o Engelsholm Hgd., Nørup
BFE-nr.:	4374071
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ny Nørup vandværk
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	911.000 kr.
Grundværdi:	330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	728.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	264.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	680 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Udestue:	18 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1958(korrekt årstal 1961) - vedtægter for Ny Nørup Vestre Kloakselskab
Nr. 2 lyst d. 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 26.09.2012 - Dok om ekspropriation

Planer:

Kommuneplan 2025-2037 -
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf

Boligområde ved Vesterløkke og Tørskindvej i Ny Nørup -
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf

Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet -
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Planstrategi 2023 - Vejle kommune -
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Planstrategi for Trekantområdet Danmark -
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer følger med.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Kun branddækning efter ønske fra ejer.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 1.270,00 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse

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.



Adresse: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.717	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.086
Husforsikring	kr.	6.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.697	I alt	kr.	1.215.136
Skorstensfejning	kr.	694	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	107			

Ejerudgift i alt 1 år

17.915

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.457 md./ 77.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.325 md./ 63.899 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: 12.01.2026
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: Tørskindvej 8, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 501-5790
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 13.01.2026

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:

Ingen

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:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Internet - og antenneforhold:

Ukendt - Køber sørger selv for tilmelding

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Kloak:

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes én brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter selv skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Det er købers omkostning såfremt den skal udskiftes eller nedlægges.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.