

REAL



Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	104
Kontant	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.139	Grund m ²	1.285
Byggeår	1877	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2321**

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: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026



Hyggelig ejendom med skøn udsigt og dejlig have

Drømmer I om et hjem med plads til familien, lys og hyggelige rammer i et hyggeligt lokalsamfund og i et naturskønt område? Så er denne charmerende ejendom på Billundvej 48 i Ny Nørup et oplagt valg.

Her får I 104 m² bolig med en rummelig og indbydende planløsning samt en tagetage der ikke er registreret som bolig, men som i dag fungerer som en skøn afdeling – perfekt til teenagere, hjemmekontor eller gæster. Stueplan byder på en lys entré, der byder velkommen, og leder videre til den store opholdsstue og spise-stue med plads til hele familien og en hyggelig pilleovn, der skaber varme og stemning på de kølige dage. Køkkenet ligger i direkte forbindelse med stuen og er lyst og indbydende med god opbevaringsplads og plads til et lille bord til hverdagen. Fra køkkenet er der adgang til bryggers samt direkte udgang til den dejlige terrasse og den store have.

Boligen har desuden to gode værelser og et badeværelse i stueplan, mens 1. salen byder på repos og to disponible rum, som kan tilpasses jeres behov – ekstra værelser, kontor eller hobbyrum.

Udenfor får I en fantastisk have med god plads, her er langt udsyn over markerne, drivhus, køkkenhave og et skønt terrassemiljø, hvor I kan nyde solen og de smukke omgivelser. Derudover hører en 40 m² garage med til ejendommen, der giver plads til bil, værksted eller opbevaring.

Ny Nørup er et hyggeligt lokalsamfund med skole, institutioner, idrætsfaciliteter og brugsen lige overfor ejendommen. Her får I det bedste fra to verdener – roligt landsbymiljø og nem adgang til dagligdagens bekvemmeligheder.

Denne ejendom er ideel til familien, der ønsker et hjem med charme, plads og et skønt udeliv i naturskønne 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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026



Ejendommen



Have



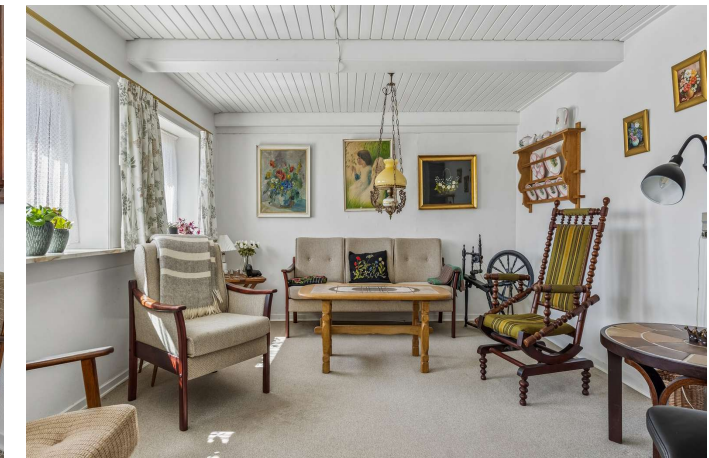
Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026



Stue



Badeværelse



Værelse



Disponibelt



Disponibelt



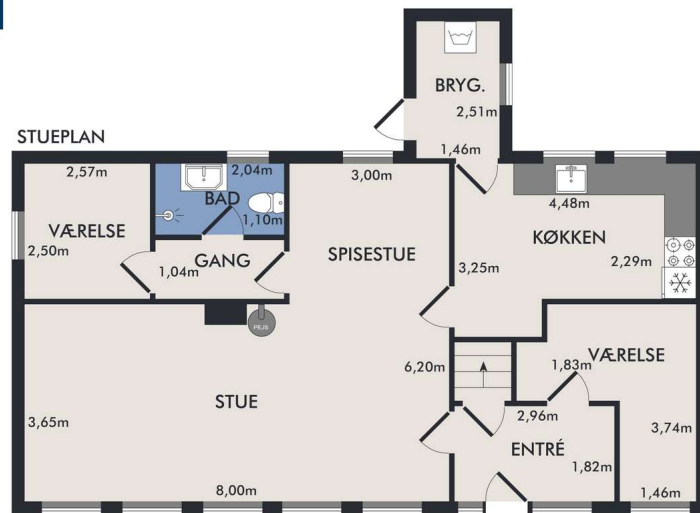
Disponibelt



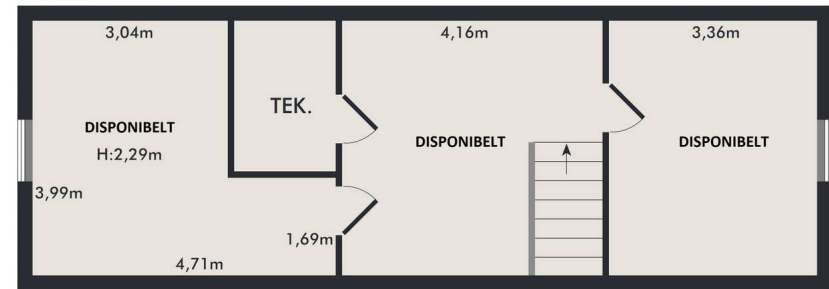
Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

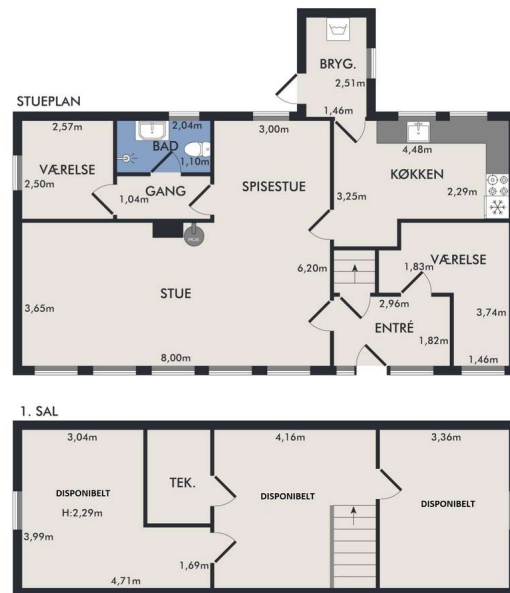
Plantegning



Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 19e Engelsholm Hgd., Nørup
BFE-nr.: 4374121
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 943.000
Grundværdi: 903.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 754.400
Grundlag for grundskyld: 722.400

Arealer**

Grundareal: 1.285 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 m²
Udhus: 8 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: 01.01.1585 - Dok om godtgørelse for rytterhestehold af 3 sk pr skp hartkorn til Engelsholms ejer
- Nr. 2: 24.03.1961 - Vedtægter for Ny Nørup vestre Kloakselskab
- Nr. 3: 23.11.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv 52_H_261_A
- Nr. 5: 01.04.1986 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 17.B.3 - Boligområde ved Dyrehavevej og Skovtoften i Ny Nørup

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: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke råd

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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 20.077 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller 1,3 Ton træpiller - omregnet 6.290 Kwh
Elektricitet 13.787 kWh elektricitet

Sælger oplyser at der bruges ca. 2 tons træpiller årligt og 4.665 kWh i 2025 inkl. forbrugs el

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
 Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.847	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	7.585	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	107	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	694	I alt	kr.	514.996
Husforsikring	kr.	9.661			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.669			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.280 md. / 27.362 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: 30.04.2026

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: Billundvej 48, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2321
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 06.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 318.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.