

**REAL**



## Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>132</b> |
| Kontant          | <b>1.195.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.345</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>851</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1983/1986</b> | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **7032111**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / [www.realmaeglerne.dk/7100](http://www.realmaeglerne.dk/7100)

## 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: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026



### Trygt beliggende parcelhus med god planløsning, udestue og skøn have – tæt på naturen

I hyggelige Ny Nørup mellem Vejle og Billund finder du denne velindrettede villa beliggende på et roligt, lukket vænge med en flot anlagt og overskuelig have. Her bor du i trygge rammer med kort afstand til både hverdagens faciliteter og noget af områdets smukkeste natur omkring Engelsholm Sø.

Ny Nørup byder på et aktivt lokalsamfund med indkøb, skole, børnepasning, idræt og samtidig er der kun ca. 15–20 minutters kørsel til både Vejle og Billund.

Huset er opført i 1983 og rummer en planløsning med gode muligheder for tilpasning. Boligen fremstår pæn og lys med en klassisk stil og en god, funktionel indretning med central køkken og stue, samt 3 værelser og mulighed for et fjerde.

Du bydes velkommen i entréen, som også fungerer som bryggers. Herfra er der adgang til det lyse køkken med spiseplads. Den store stue er husets naturlige samlingspunkt med god plads til både sofa- og spiseafdeling samt direkte udgang til den dejlige udestue, som forlænger udesæsonen betydeligt.

Boligen rummer tre værelser og et pænt badeværelse. Stuen har en størrelse, der gør det oplagt at etablere et ekstra værelse.

Udendørs får du en hyggelig og nem have, der er anlagt med tanke på både stemning og lav vedligeholdelse. Til ejendommen hører carport samt et isoleret skur/værksted med mange anvendelsesmuligheder.

En veldisponeret bolig i et trygt lokalsamfund – oplagt til både børnefamilien, parret eller køberen, der ønsker et hus med gode rammer og mulighed for at sætte sit eget præg.

### 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: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

**REAL**

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

Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa                                               |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                            |
| Kommune:            | Vejle                                               |
| Matr.nr.:           | 14s Engelsholm Hgd., Nørup                          |
| BFE-nr.:            | 4374025                                             |
| Zonestatus:         | Byzone                                              |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                          |
| Vej:                | Privat fællesvej                                    |
| Kloak:              | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Naturgasfyr                                         |
| Opført/ombygget år: | 1983/1986                                           |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.158.000 |
| Grundværdi:                  | 327.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 926.400   |
| Grundlag for grundskyld:     | 261.600   |

**Arealer\*\***

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Grundareal:                  | 851 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:            | 132 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:              |                    |
| Indbygget udestue el. lign.: | 15 m <sup>2</sup>  |
| Carport:                     | 30 m <sup>2</sup>  |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.03.1961 - Vedtægter
- Nr. 2: 06.07.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 30.10.1978 - Dok om byggelinier mv, vej mv, udstykning
- Nr. 4: 06.11.1978 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Kommuneplan 17.B.3 - Boligområde ved Dyrehavevej og Skovtoften i Ny Nørup  
Lokalplan Byp-11\_EGT - Boligområde ved Skovtoften, Ny Nørup

Tilbehør:

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

Køleskab (Asko), Emhætte, Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.359 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
ansl. div. afgifter  
Husforsikring

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
4.725  
2.747  
3.500  
5.163

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 1.195.000  
kr. 9.050  
kr. 8.000  
kr. 1.212.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

16.134

**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: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032111  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 10.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Oplysning om 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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Ejendomsværdiskat**

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

**Jordforurening**

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.

**Privat-fælles vej**

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptstilling.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla