



**REAL**

## Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.264</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>922</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **7032108**

**RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen**

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

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026



## En særlig bolig i naturskønne Nørup

På en fredelig adresse i det attraktive og naturskønne Nørup finder du denne meget velholdte og stemningsfulde villa, hvor både hus og have emmer af hygge, ro og overskud. Her er tale om et hjem, der skiller sig positivt ud fra mængden – både i indretning, atmosfære og ikke mindst de skønne udenomsarealer.

Boligen rummer hele 178 m<sup>2</sup>, hvoraf 20 m<sup>2</sup> er en dejlig udestue, der forlænger sæsonerne og binder hus og have smukt sammen. Indretningen er anderledes end i det klassiske parcelhus, da der her er prioriteret store, sammenhængende leverum frem for mange små rum. Køkkenet med spiseplads ligger i naturlig forlængelse af spisestuen, og herfra er der videre adgang til endnu en hyggelig dagligstue. Store vinduespartier trækker lyset ind og giver et fantastisk kig til haven og de grønne omgivelser – uanset hvor du opholder dig i huset.

Fra dagligstuen er der direkte adgang til udestuen, som bliver et oplagt opholdsrum det meste af året. Boligen rummer desuden tre gode værelser med mulighed for etablering af et fjerde, et pænt badeværelse samt et praktisk bryggers med egen ind- og udgang.

Ejendommen er desuden udstyret med solcelleanlæg, som bidrager til en lavere elregning og en mere energieffektiv hverdag. Til huset hører carport samt et godt, anvendeligt udhus, der giver ekstra plads til opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter.

Haven er noget helt særligt og vidner om ejere, der virkelig har haft grønne fingre og sans for detaljen. Her er smukt anlagte bede, træer og buske, der skaber liv, farver og variation året rundt. De mange terrasser omkring huset gør det let at finde både sol, skygge og læ – perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden i Nørup kombinerer det bedste fra to verdener: fredelige og naturlige omgivelser med kort afstand til både Bredsten, Vejle og hverdagens faciliteter. Her får du et hjem med sjæl, plads og en helt særlig stemning – både inde og ude.

En bolig, der skal opleves.

### 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: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026





Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026





Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026



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





Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2ar Nørup By, Nørup  
BFE-nr.: 4374500  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.396.000  
Grundværdi: 397.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.800  
Grundlag for grundskyld: 317.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 922 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 45 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: 24.12.1971 - Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 2: 07.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv,
- Nr. 3: 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 17.B.5 - Boligområde ved De Lichtenbergs Vej og Smedens Ager i Nørup  
Lokalplan Byp-2\_EGT - Boligområde ved Smedens Ager, Nørup

Tilbehør:

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

Ovn, Opvaskemaskine, Køleskab, Kogeplade, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring  
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.: 19.400                      Forbrug: 1.944 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: luft/luft  
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 5.696  
kr. 3.335  
kr. 133  
kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 1.795.000  
kr. 12.650  
kr. 8.000  
kr. 1.815.650

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. 15.163

**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: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7032108  
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 30.03.2026

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 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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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

**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 salgsoptilling.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

**Olietank**

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en "allerede tømt og sandfyldt" olietank på ejendommen.

# 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