



REAL

Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	1.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.428	Grund m ²	851
Byggeår/ombygget	1983/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2325**

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: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026



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, børne- pasning, 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 klas- sisk 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 betyde- ligt.

Boligen rummer tre værelser og et pænt badeværelse. Stuen har en stør- relse, 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 skur/værksted med mange anvendelsesmuligheder.

En veldisponeret bolig i et trygt lokalsamfund – oplagt til både børnefamili- en, 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026





Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14s Engelsholm Hgd., Nørup
BFE-nr.: 4374025
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
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 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 15 m²
Carport: 30 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: 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):

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

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. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.359 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: El-gulvvarme i bad

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
 Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725	Kontantpris	kr. 1.095.000
Grundskyld	kr.	2.747	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.450
Renovation	kr.	3.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.526
Rottebekæmpelse	kr.	116	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Husforsikring	kr.	5.370	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
Grundejerforening, anslået	kr.	400	niske., anslået	
			I alt	kr. 1.118.476
			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.	17.131		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.243 md. / 74.914 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.101 md. / 61.216 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Skovtoften 1, Ny Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714-2325
Ejerudgift/md.: kr. 1.428

Dato: 01.10.2026

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 hvilede 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. 5: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Sælger oplyser, at der forefindes en grundejerforening, hvor der ikke opkræves regelmæssigt kontingent. De sidste par år har der været opkrævet mellem kr. 300,- og kr. 400,- pr. år. I nærværende salgsopstilling er der anslået et beløb hertil på kr. 400,- pr. år.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Drivhus og Skur i haven er ikke registreret på BBR.

Kloakering separering

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 ejendomsmaegler ukendt.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

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.