

REAL



Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.499	Grund m ²	956
Byggeår/ombygget	1986/1993	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7911**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026



Arkitektonisk villa med enestående beliggenhed og udsigt i Stouby

Drømmer du om en bolig, hvor æstetik, kvalitet og beliggenhed går op i en højere enhed? Denne fuldmurede villa på 140 kvm byder på en spændende arkitektonisk stil og en fantastisk udsigt, der kan nydes året rundt – både inde og ude.

Huset rummer tre gode værelser og to lyse stuer, som giver masser af plads til både familieliv, hjemmearbejde og afslapning. De store vinduespartier bidrager til et skønt lysindfald og understreger boligens særlige karakter. Indretningen er gennemtænkt med badeværelse på begge plan, hvilket giver en funktionel og fleksibel hverdag.

Fra boligen er der direkte adgang til en dejlig sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes dagen lang – perfekt til både rolige morgener og hyggelige sommeraftener med familie og venner.

Derudover byder boligen på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads, som gør hverdagen nem og overskuelig.

Villaen fremstår med et solidt udgangspunkt og masser af potentiale, men må påregnes at skulle have en kærlig hånd. Her får du derfor en oplagt mulighed for at sætte dit eget præg og skabe din drømmebolig i attraktive omgivelser.

Her får du en bolig med karakter, udsigt og en beliggenhed, der sjældent udbydes – ideel til dig, der ønsker noget helt særligt i rolige og 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.

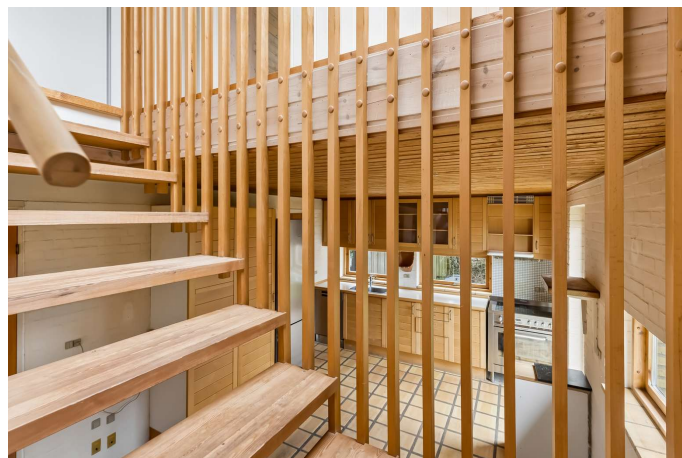
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Laura Egholm Andersen

Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026



Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026



Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

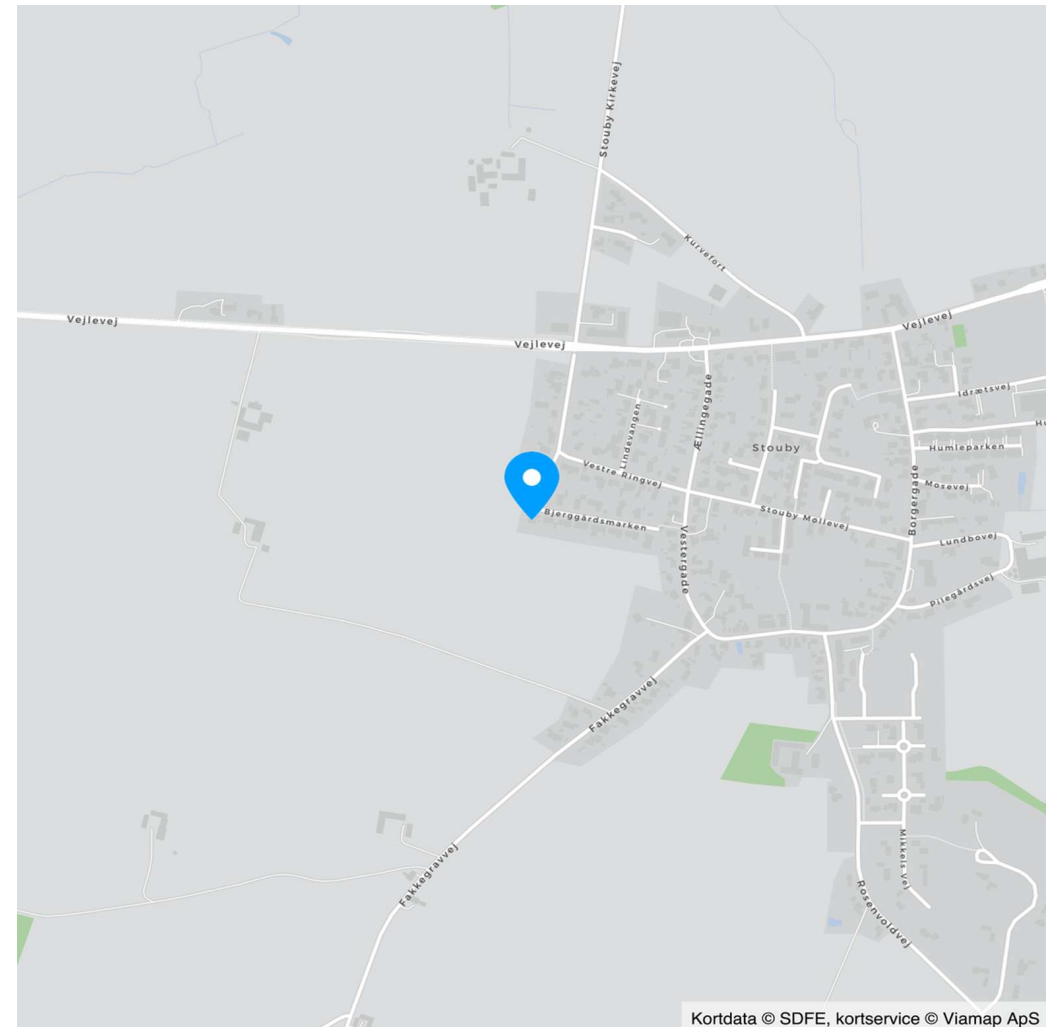
Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	19av Stouby By, Stouby
BFE-nr.:	4324803
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1986/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.324.000
Grundværdi:	464.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.059.200
Grundlag for grundskyld:	371.200

Arealer**

Grundareal:	956 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 m ²
Udhus:	8 m ²

** 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: 19.05.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 2: 04.11.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Lokalplan 1193, Boliger ved Fakkegravvej i Stouby (Vedtaget)
Lokalplan L19A - Bjerggårdsmarken

Tilbehør:

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

De i køkkenværende hårde hvidevare

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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.: 12.000 Forbrug: 6.929 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

+ kr. 1.200 til brænde jf. energimærket.

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
 Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.402	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.452	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	116	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.,	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	627	købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og		
Grundejerforening	kr.	1.300	byggetekniske., anslået		
Husforsikring	kr.	4.164	I alt	kr.	1.319.676
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.993		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.886 md. / 82.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.569 md. / 66.822 år v/26,50 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bjerggårdsmarken 4, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7911
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 26.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Bjerggårdsmarken Stouby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

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-/år-sopgørelsen. 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.

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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 13.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 109.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.03.2026

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.