



REAL

Nørkærvej 6, 7140 Stouby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.055	Grund m ²	17.351
Byggeår/ombygget	1900/2021	Energimærke	E

Sagsnr. **701-9073**

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: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026



Natur, nærvær og landlig idyl – her er rammerne for det gode liv på landet

Drømmer du om at vågne op til fuglesang, grønne marker og en hverdag i naturskønne omgivelser, så byder Nørkærvej 6 på en helt særlig mulighed. Her får du en charmerende villa omgivet af den smukkeste natur, hvor både natur og ro mærkes fra første øjeblik.

Ejendommen er perfekt til dig, der drømmer om et liv tættere på naturen og ønsker at bytte byens travlhed ud med fuglesang, åbne marker og masser af frisk luft. Her er plads til både køkkenhave, leg, kreative projekter og hyggelige stunder på terrassen, hvor de lange sommeraftener kan nydes med naturen som nærmeste nabo.

Samtidig bor du overraskende centralt. På blot 4 kilometer når du Stouby, hvor du finder skole, den populære naturbørnehave, idrætsfaciliteter og dagligvareindkøb. Derudover er både Vejle, Horsens og motorvejsnettet kun 15-20 minutters kørsel væk.

Boligen byder på en velfungerende planløsning med entré, praktisk bryggers, et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, der bliver hjemmets naturlige samlingspunkt, tre gode værelser, et soveværelse samt et badeværelse. Her er plads til både familien og gæsterne, og de lyse opholdsrum inviterer naturen helt indenfor.

Udendørs fortsætter de gode oplevelser. Her finder du et rummeligt værksted med masser af anvendelsesmuligheder – perfekt til den pladskrævende hobby, gør-det-selv-projekter eller opbevaring. Den skønne terrasse ligger ugeneret og helt privat, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften, grille med familie og venner eller blot læne dig tilbage og lade roen sænke sig med udsigt til de naturskønne omgivelser.

Nørkærvej 6 er en ejendom med sjæl, charme og masser af muligheder – et sted, hvor naturen bliver en del af hverdagen, og hvor drømmen om livet på landet kan blive til virkelighed. Her får du ro, privatliv og en beliggenhed, der forener det bedste fra land og by.

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.

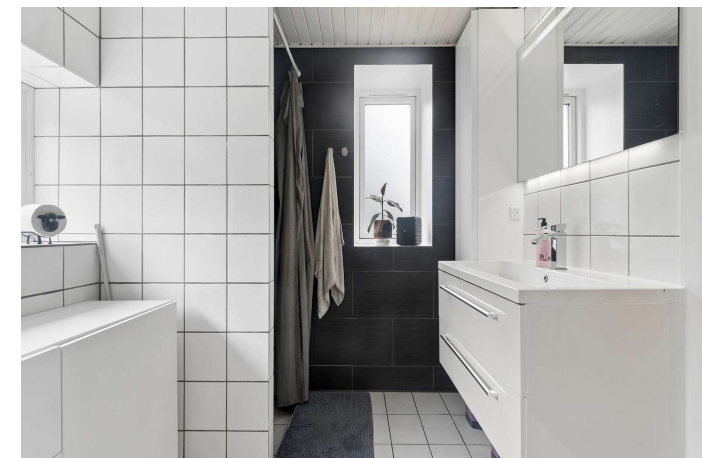
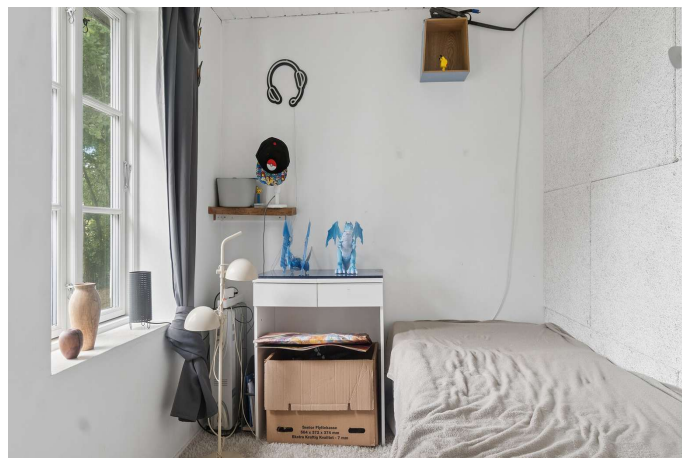
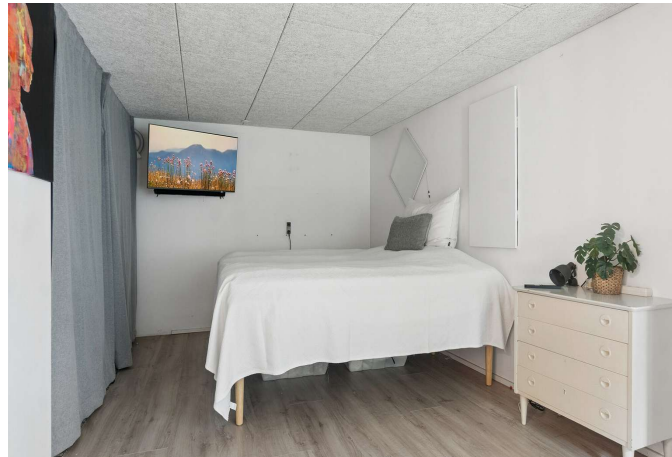
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

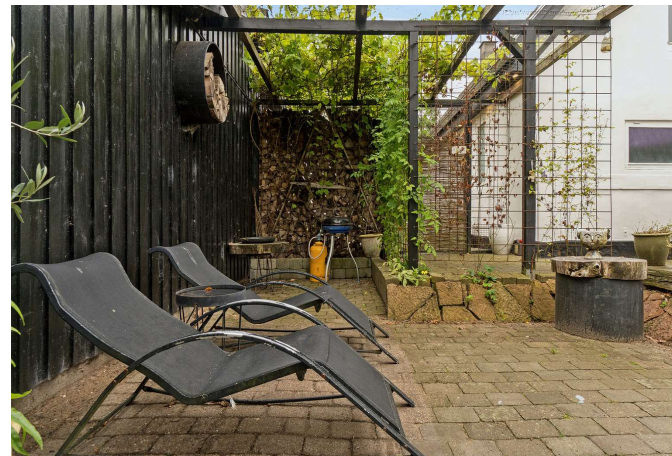
Dato: 08.09.2026



Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026



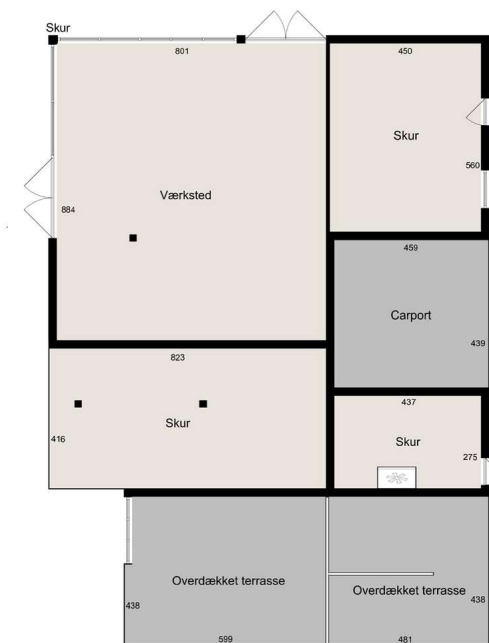
Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026



Stueplan



Anneks

Dato: 08.09.2026





Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 21b Hostrup By, Stouby m.fl.
BFE-nr.: 8553219
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.023.000
Grundværdi: 623.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 818.400
Grundlag for grundskyld: 498.400

Arealer**

Grundareal: 17.351 m²
- heraf vej 300 m²
Boligareal i alt: 152 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 44 m²
Carport: 64 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: 19.05.1845 - Dok om vandopstemning mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Samsung), Fryser (Samsung), Ovn (Samsung), Kogeplade (NikolaTesla)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.: 21.100 Forbrug: 5 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har pillefyr

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 E



Adresse: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.174	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.937	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	171	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	896	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	12.304	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.226.967
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.658		

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/nettoydelser 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.131 md. / 145.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.711 md. / 116.535 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 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: 28.08.2026

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: Nørkærvej 6, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9073
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 08.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 989.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 418.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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 og varmeplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur i form af eng og vandløb.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Udestue, Værksted/Overdækning, Brændeskur og Skur.

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.