

REAL



Mikkels Vej 1, 7140 Stouby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.406	Grund m ²	875
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **7017936**

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: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026



Indflytningsklar étplansvilla med god planløsning og attraktiv beliggenhed i Stouby

På Mikkels Vej 1 finder du denne velindrettede étplansvilla, opført i 2007 af Preben Jørgensen Huse. Boligen fremstår indflytningsklar med en gennemtænkt planløsning, hvor komfort, kvalitet og funktionalitet går hånd i hånd.

Du bydes velkommen i entréen, hvor boligen straks giver en behagelig og indbydende fornemmelse. I tilknytning hertil ligger et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder og en funktionel overgang mellem hus og udearealer.

Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum, som skaber de perfekte rammer for både hverdag og samvær. Her er god plads til madlavning, spiseafdeling og hyggelige stunder med familie og gæster. I forlængelse heraf ligger den lyse vinkelstue, hvor de store vinduespartier sikrer et smukt lysindfald og en dejlig atmosfære gennem hele dagen.

Boligen rummer et godt soveværelse samt tre ekstra værelser, der giver fleksible muligheder som børneværelser, kontor eller hobbyrum. Badeværelset fremstår rummeligt og funktionelt med en stilren indretning.

Udendørs fortsætter de gode rammer med en velanlagt carport og en hyggelig sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften. Haven er velholdt og indbydende med god plads til både leg, afslapning og sommerens hyggelige stunder.

Beliggenheden i Stouby er særligt attraktiv for familien, der ønsker trygge omgivelser og nærhed til hverdagens behov. Her finder du skole op til 6. klasse samt købmand tæt på, og området byder samtidig på naturskønne omgivelser med gode muligheder for gåture, cykling og strandliv nær Vejle Fjord.

En bolig, der danner de perfekte rammer om familielivet og 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: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026

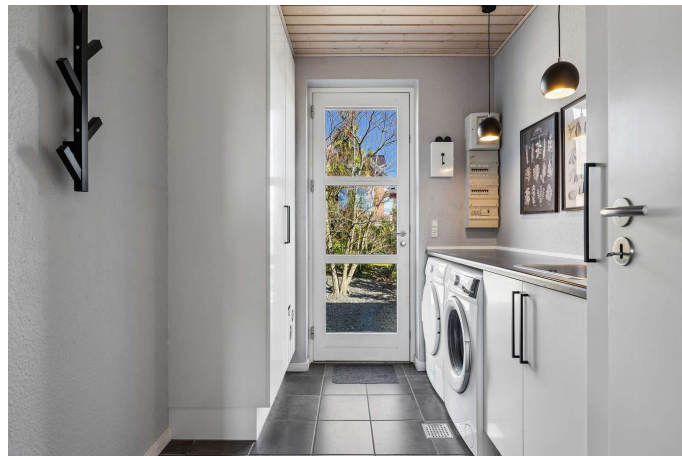
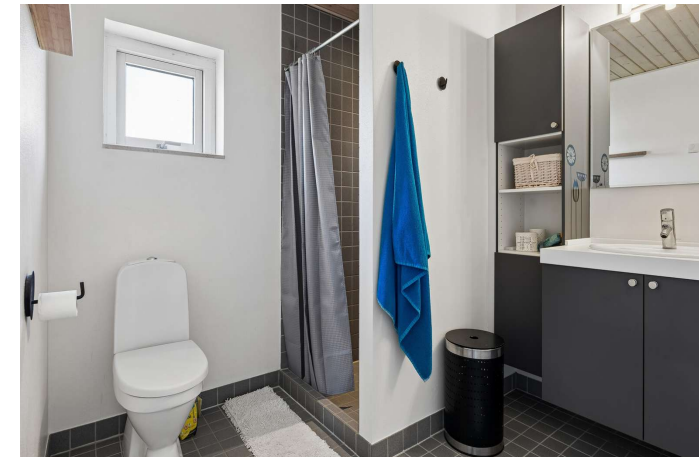




Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026





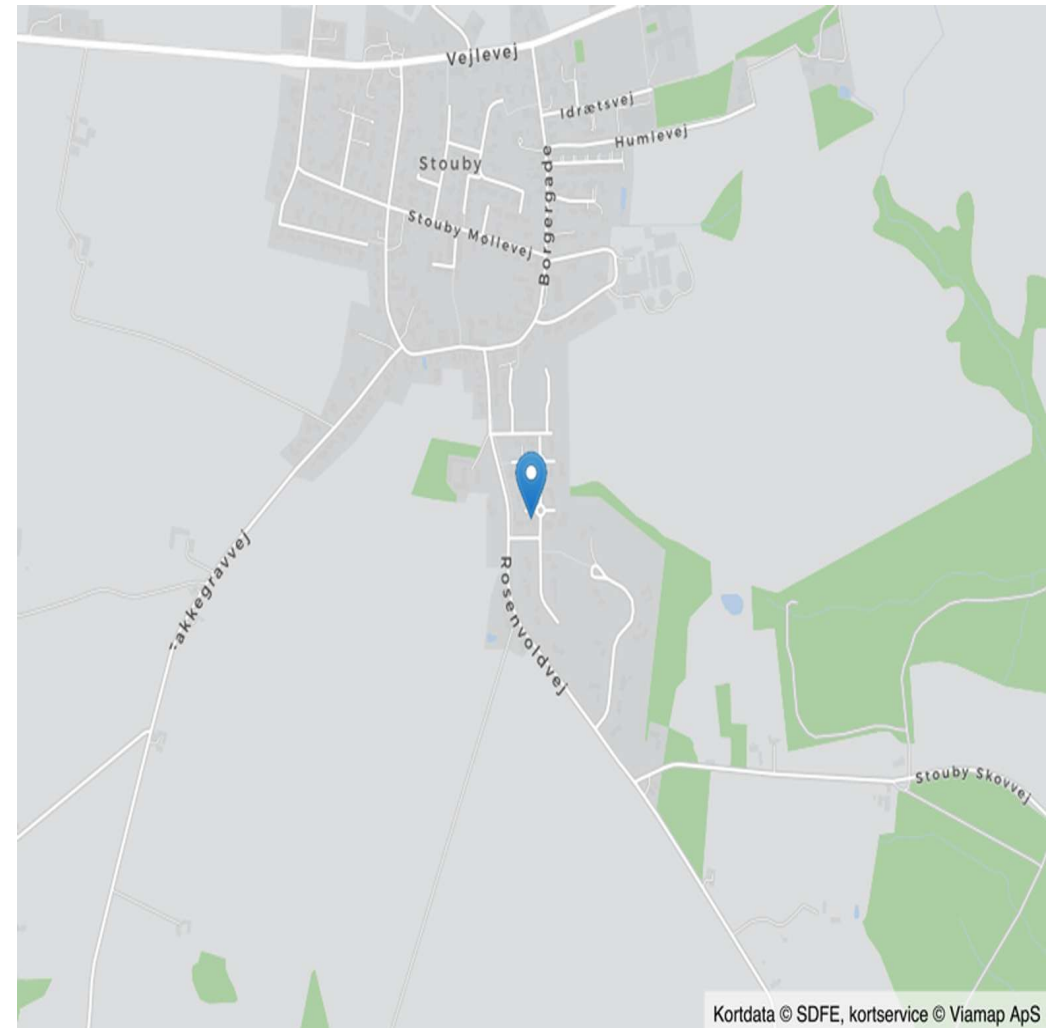
Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 39ad Stouby By, Stouby
BFE-nr.: 9235263
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.439.000
Grundværdi: 372.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.151.200
Grundlag for grundskyld: 297.600

Arealer**

Grundareal: 875 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Carport: 38 m²
Udhus: 5 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: 26.02.2003 - Lokalplan nr. 04.B5.01

Planer

Kommuneplan 3.B.04 - Rosenvoldvej
Lokalplan 04.B5.01 - Boligområde ved Rosenvoldvej

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Ukendt), Komfur (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026

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.: 8.500 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgssopstillingens 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 B



Adresse: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.351	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	136	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	2.023.876
Husforsikring	kr.	4.140			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.874			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.721 md. / 104.648 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: 08.04.2026

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: Mikkels Vej 1, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017936
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 29.04.2026

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. 1.536.000
Nr. 3: hovedstol kr. 293.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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-/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.

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.

Afvisninger fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapporten. Det skønnes, at carport/udhus arealet afviger fra BBR.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 293.300 jf. tingbogsattest pr. d. 17.04.2026

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.