



REAL

Stampesvej 21, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	6.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.974	Grund m ²	1.939
Byggeår/ombygget	1952/2024	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7379**

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: Stamplesvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026



Klassisk muremestervilla med udsigt – eftertragtet beliggenhed i Mølholm

Her får du chancen for at overtage en villa, der forener klassisk sjæl med et moderne touch – midt i eftertragtede Mølholm. Alt, hvad du kan ønske dig, ligger lige uden for døren: Vejles livlige centrum, hyggelige caféer, kultur og shopping – samtidig med at du fra villaen kan nyde en skøn udsigt over både byen og den ikoniske Vejleford-bro. Udsigten følger dig hele vejen gennem hjemmet: fra stue og køkken til første sal – og naturligvis fra den solrige komposit terrasse samt den flotte pergola, hvor aftenerne kan strække sig langt ud i sommermørket.

Indenfor mødes du af en modernisering, der er udført med respekt for villaens oprindelige arkitektur. De røde mursten, det klassiske tegltag og de hvide sprossevinduer danner en smuk ramme om et interiør, hvor lys, luft og detaljer er i centrum. Køkkenalrummet er lyst, med sildebens trægulve og indbydende med et yderst velholdt køkken med eksklusivt design og en stilren bordplade. I forlængelse af køkkenalrummet er der direkte adgang til spisestue og stue, som også her byder på flotte sildebens trægulve. Fra spisestuen er der udgang til altan – en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Hallén sætter tonen med sit flotte gulv, som understreger husets eksklusive og klassiske stil.

På førstesalen finder du et lyst badeværelse med ægte wellness stemning med dobbelt bruseniche, gulvvarme, samt badekar som består af hvid marmor. Fra badekaret har du den skønne udsigt udover byen. Ydermere findes to store værelser med smukke sildebens trægulve.

Kælderen som er totalrenoveret, føles som en integreret del af hjemmet og giver dig ekstra plads og fleksibilitet. Her er et stort værelse, et badeværelse med gulvvarme, vaskerum, bryggers og et værksted med udgang til den tidligere garage. I kælderen findes også en stemningsfuld vinkælder – oplagt til at gemme dine bedste flasker eller til at invitere venner på en uformel smagning.

Haven er en grøn oase i sig selv. Det kuperede terræn, de frodige skrån timer, frugttræerne og den store plæne skaber en levende ramme med plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder. Her er flere små åndehuller – fra bålpladsen til en afskærmet terrasse, hvor aftensolen kan nydes sammen med endnu en uforglemmelig udsigt over byen.

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.

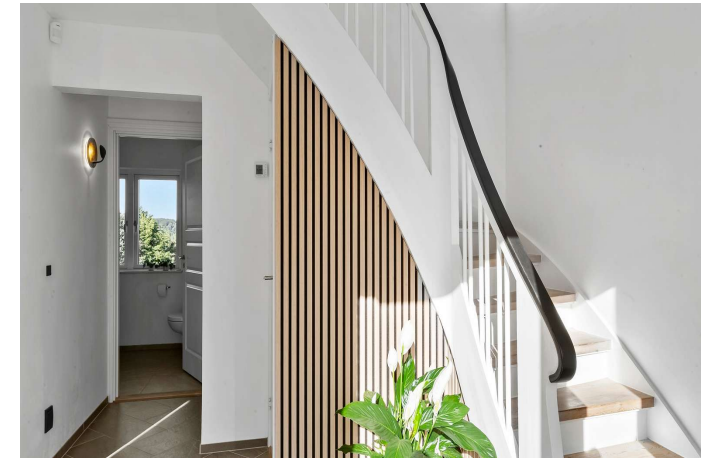
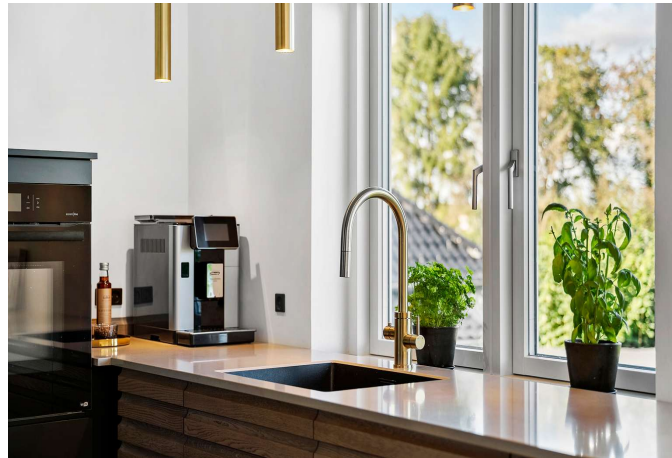
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Stampesvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026

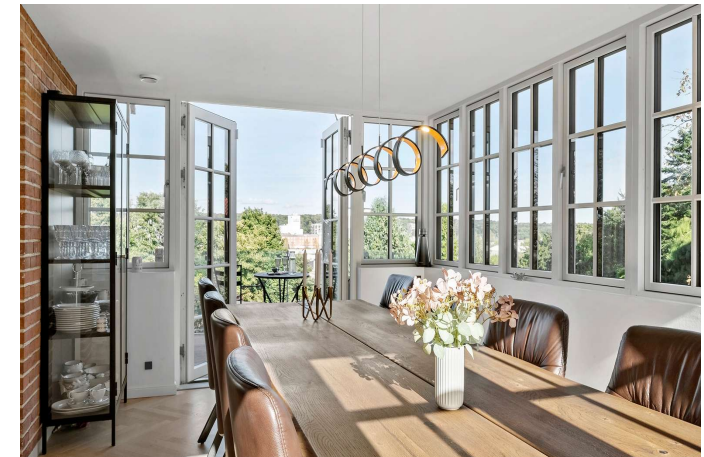




Adresse: Stampedvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026





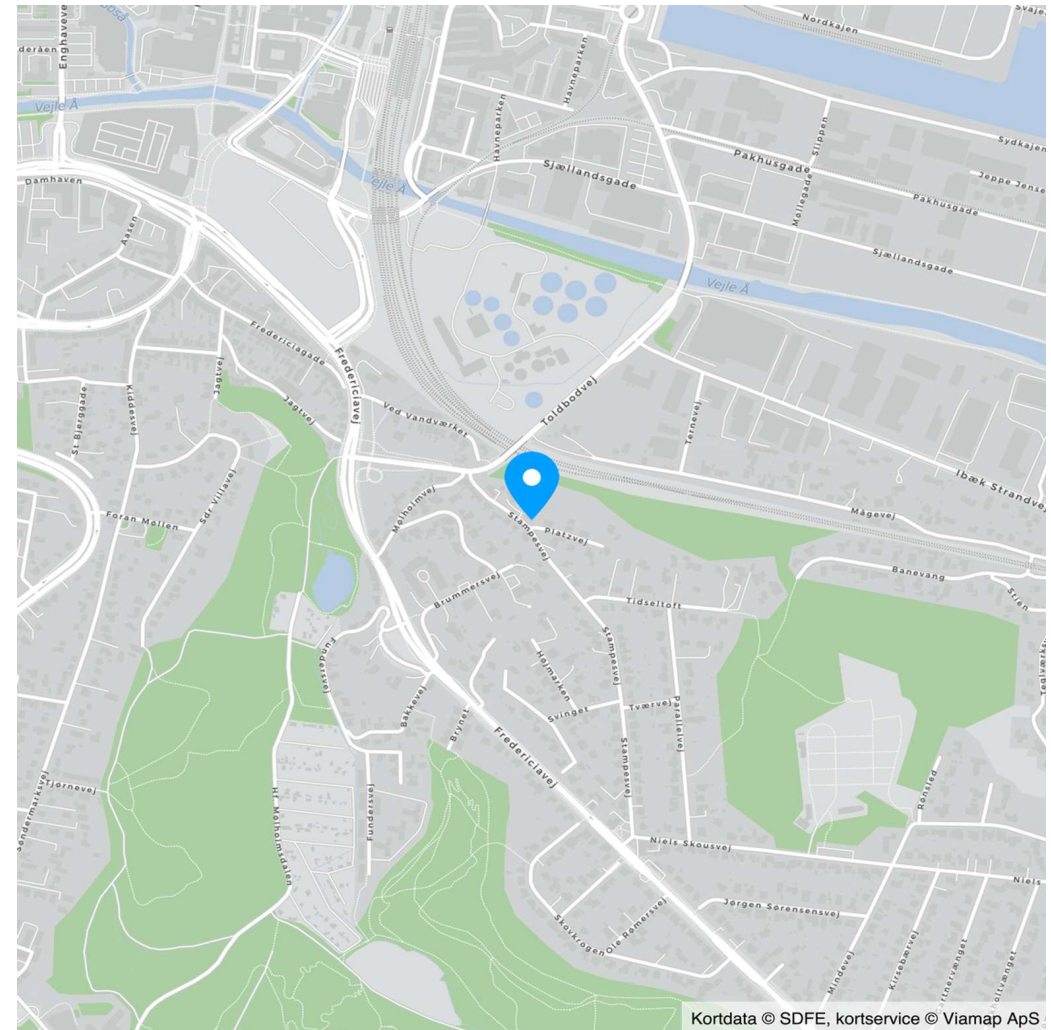
Adresse: Stampesvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Stampesvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 47v Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4408850
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.753.000
Grundværdi: 3.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.802.400
Grundlag for grundskyld: 2.715.200

Arealer**

Grundareal: 1.939 m²
Boligareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 90 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: 28.02.2025 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 17.09.1943 - Byplanvedtægt -

Planer

Kommuneplan 1.2.B.1 - Boligområde ved Fredericiavej i Vejle
Lokalplan Byp-1 - Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk Strandvej m.fl., Vinding

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Ovn (Bosch), Kombiovn (Bosch), Emhætte (Elica), Kogeplade (Witt), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stamplesvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.894 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stampedvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.392	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	28.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.241	I alt	kr.	6.248.050
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.	59.689			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.615 md. / 403.380 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.471 md. / 329.646 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Stampedvej 21, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 701-7379
Ejerudgift/md.: kr. 4.974

Dato: 22.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.780.000

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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.