

REAL



Stampesvej 53, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	280
Kontant	4.995.000	Værelser	10
Ejerudgift	4.831	Grund m ²	850
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7932**

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: Stampesvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026



Unik mulighed i Mølholm – bolig med ekstra dimensioner

På Stampesvej 53 møder du ikke bare en bolig – men en ejendom, der åbner døren til flere måder at leve på. Her er plads til at tænke anderledes. Til flere generationer under samme tag. Til udlejning. Eller blot til dig, der ønsker luft omkring hverdagen og fleksibilitet i indretningen.

Ejendommen fremstår med en naturlig opdeling i to boligenheder, der spejler hinanden i planløsning og udtryk. Begge etager byder på rummelige opholdsrum og køkkener, hvor lyset får lov at fylde og skabe en rolig, indbydende stemning. Det er hjem, hvor man opholder sig – ikke bare passerer igennem.

I stueplan ankommer du via reposen og træder ind i en entré, hvor boligen folder sig ud med en naturlig og velfungerende rytme. Herfra ledes du videre til køkkenet, badeværelset og to gode værelser. Husets hjerte findes i de tre sammenhængende stuer – et sjældent og generøst opholdsrum, hvor der er plads til både samvær og fordybelse. Her kan indrettes præcis efter behov; spisestue, dagligstue, kontor – eller noget helt fjerde. På førstesalen gentager fornemmelsen sig. Den gennemgående planløsning giver en oplagt mulighed for at etablere en selvstændig bolig eller samle det hele til én stor familiebolig med plads til alle livets faser.

Kælderen tilfører yderligere dimensioner til ejendommen. Med hele syv disponible rum og et badeværelse er der rum til det praktiske – men også til det, der fylder i fritiden. Værksted, opbevaring, hobby – mulighederne er mange.

Udenfor venter en have med plads til både stilhed og aktivitet. Her er rum til leg, ophold og udeliv – og en garage, der gør hverdagen enkel. Beliggenheden i Mølholm er rolig og veletableret, og samtidig er du tæt på det hele. Vejle centrum nås nemt, og i nærområdet finder du både indkøb, skoler og daginstitutioner. Det er en beliggenhed, hvor hverdagen hænger sammen – uden at gå på kompromis med roen.

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.

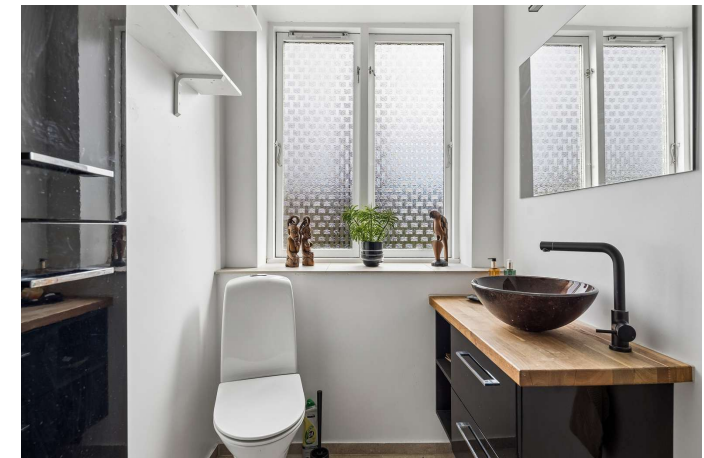
Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck



Adresse: Stamplesvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026



Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

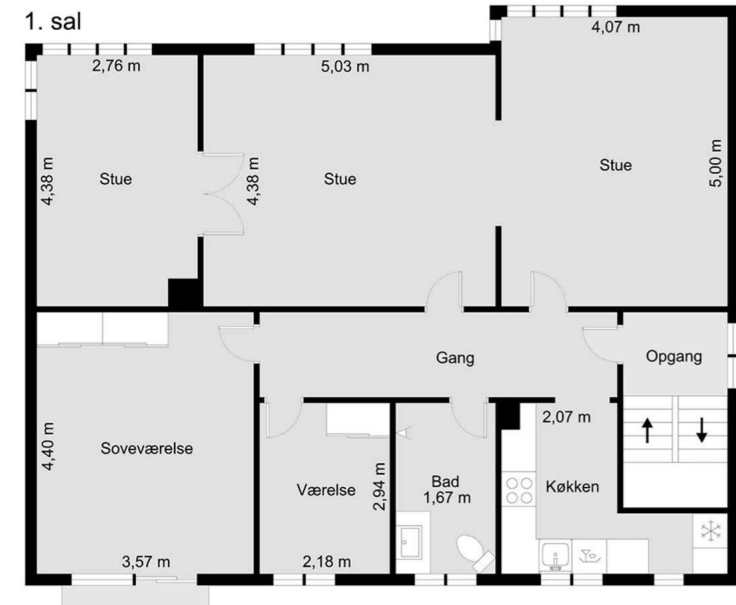
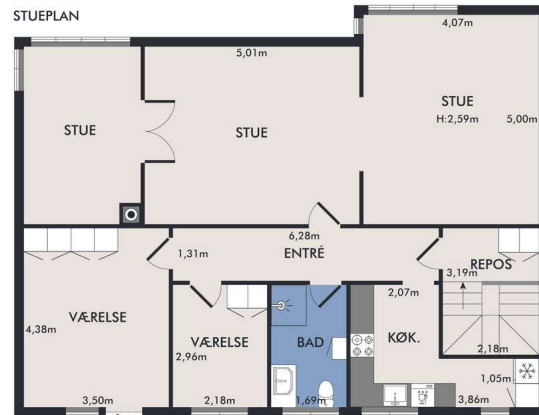




Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

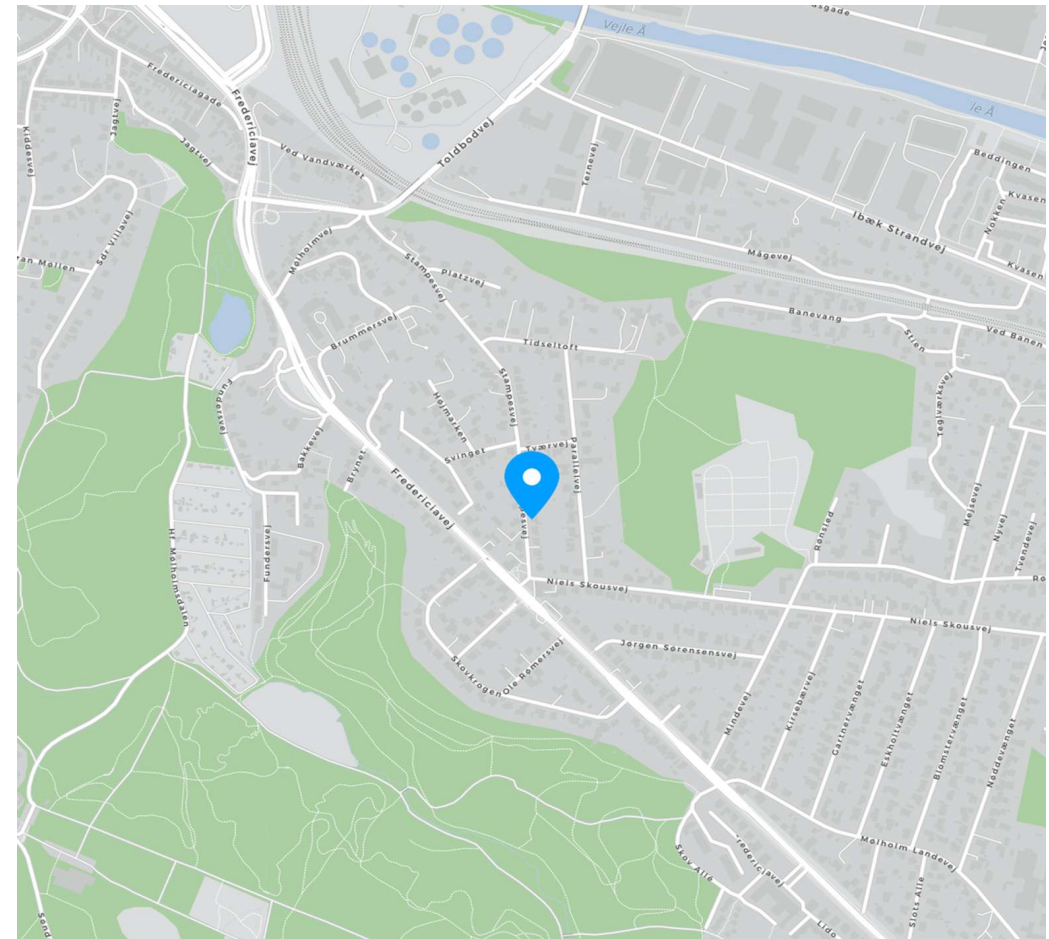


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 21dm Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4408328
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.995.000
Grundværdi: 2.991.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.000
Grundlag for grundskyld: 2.392.800

Arealer**

Grundareal: 850 m²
Boligareal i alt: 280 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 130 m²
Garage: 41 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: 20.02.1929 - Dok om vandindvinding mv 52_A_269
- Nr. 2: 17.09.1943 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 09.09.1969 - Vedtægter for A/S Mølholm Varmeværk mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 1.2.B.1 - Boligområde ved Fredericiavej i Vejle
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):

Opvaskemaskine (2 x opvaskemaskiner), Ovn (2 x ovne), Emhætte (2 x emhætter), Køleskab (2 x køleskabe), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.729 Forbrug: 20.288 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er både fra st. og 1 sal.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stampedvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	25.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.484	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.122
Rottebekæmpelse	kr.	205	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.778	I alt	kr.	5.047.472
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.971			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.162 md. / 265.948 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 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.636.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris, og grundværdien er anslået til den seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2020. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptillingens ejerudgifter.

Afviselser fra de anslåede ejendomsværdiskatter, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbig vurdering og ejendomsskatter

Den i nærværende salgsoptilling oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er anslået værdier, da der ikke foreligger foreløbige vurderinger af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026. Ejendomsværdien er anslået til udbudsvilkårene og grundværdien er anslået til den seneste offentlige ejendomsvurdering fra 2020.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingens angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

Salgsoptilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.



Adresse: Stampesvej 53, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 01.07.2026

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.
Her nævnes: Beboelse og Garage/Udhus.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

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.