

REAL



## Stampesvej 53, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>280</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>13</b>
Ejerudgift	<b>3.685</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>850</b>
Byggeår	<b>1932</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7932**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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. 3.685

Dato: 17.04.2026



### 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 familiebog 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 nå nå 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.

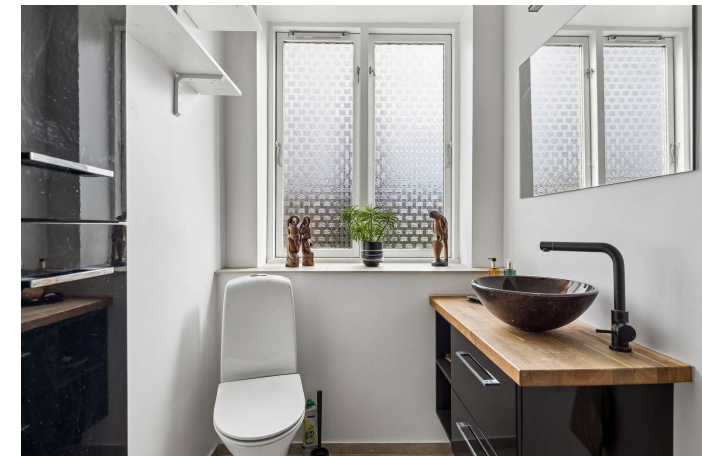
Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck



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

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

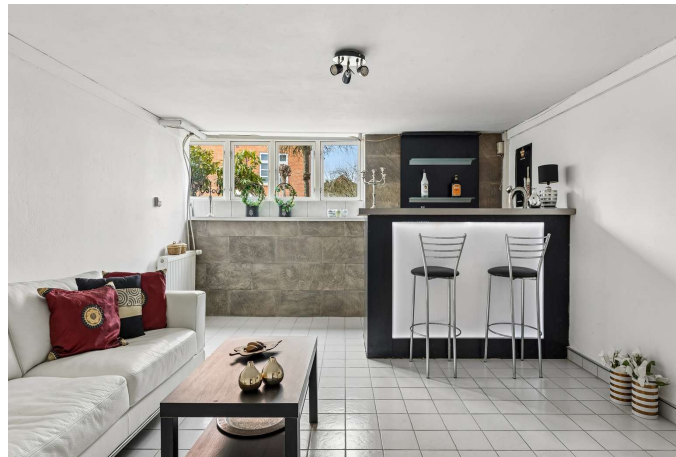
Dato: 17.04.2026



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

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026

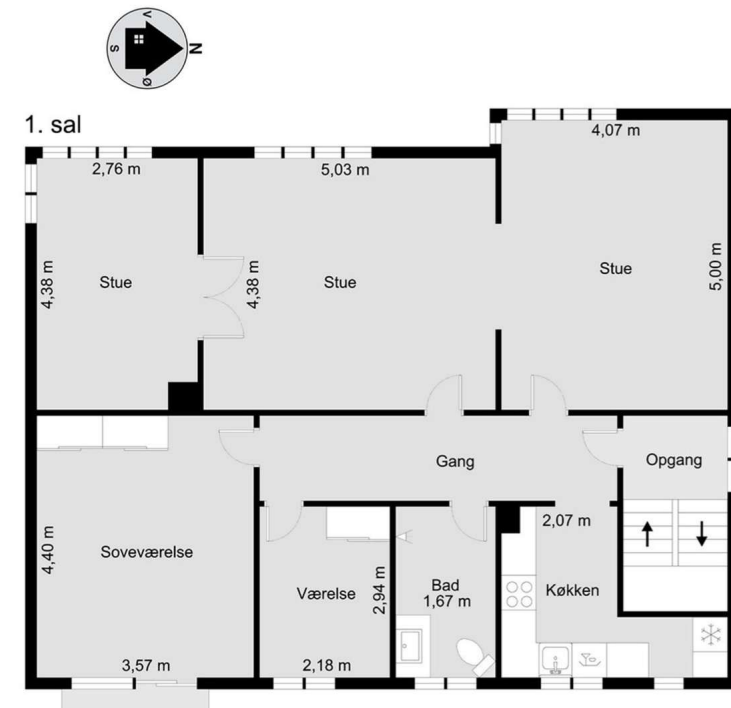
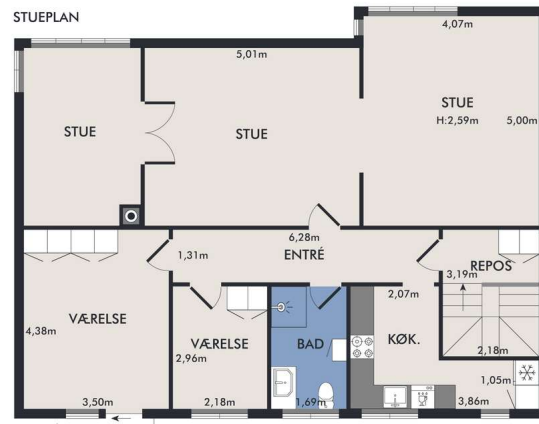




Adresse: Stamplesvej 53, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026



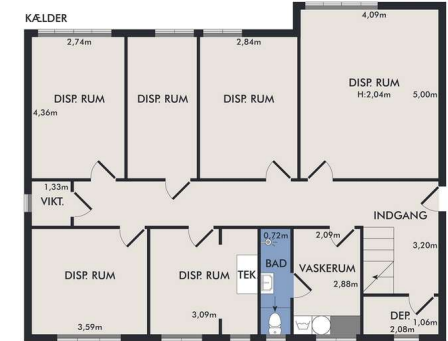
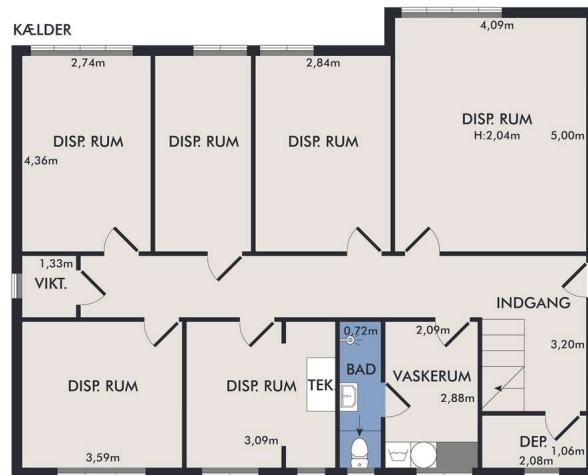
Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

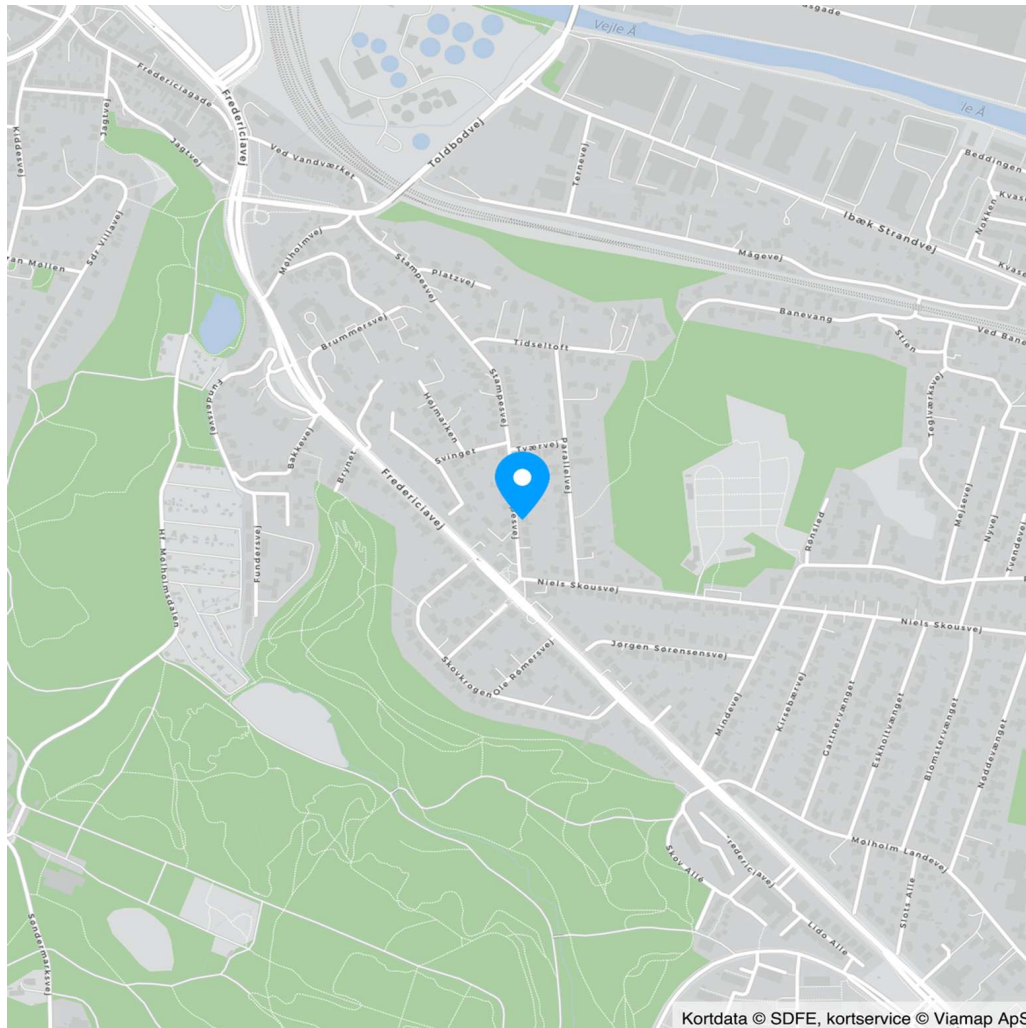
Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026





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

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 21dm Vinding By, Mølholm  
BFE-nr.: 4408328  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1932

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi: 4.995.000  
Grundværdi: 800.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.000  
Grundlag for grundskyld: 640.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 280 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 130 m<sup>2</sup>  
Garage: 41 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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  
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):

Komfur (Ukendt), Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Ukendt)

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. 3.685

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 1 enhed  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 701-7932  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	6.720	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.484	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	140	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring, anslået	kr.	11.500	I alt	kr.	5.042.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.224			

**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 27.148 md. / 325.781 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.186 md. / 266.228 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: 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: Stampedvej 53, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7932  
Ejerudgift/md.: kr. 3.685

Dato: 17.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Andre forhold og standardfinansiering**

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.

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 salgsopstilling. 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 salgsopstillingens 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.

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 ejendoms-

værdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, 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.

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.

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<sup>®</sup>

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.