

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Flot og yderst charmerende villa med fornem udsigt

På Stampesvej 27 i den gamle del af Mølholm ligger denne overmåde charmerende villa, hvor et hav af fine detaljer, en høj standard og en gennemført æstetik slår tonen an. Boligen udfolder sig over tre etager med blandt andet et stort, lyst opholdsrum, tre værelser og en god, tør kælder takket være Drytech-anlægget. Prikken over i'et er den fantastiske beliggenhed, hvor udsigt over byen og korte afstande til hverdagens gøremål går op i en højere enhed.

Den gule facade vidner om, at huset fra 1919 har sjæl og historie. Det røde tegltag er fra 2002, og samme år blev vinduerne skiftet. Inden døre er det blandt andet de originale plankegulve, som slår tonen an, og den fine stil underbygges flot af rige lysindfald. I opholdsrummet ses desuden et elegant Tvis-køkken fra 2014.

Køkken, alrum og stue er arrangeret i åben forbindelse i stueplanet. En brændeovn fuldender den klassiske atmosfære, og på overetagen råder I over tre værelser og et badeværelse. Det samlede beboelsesareal er på 141 kvadratmeter, og hertil kommer kælderen på 75 kvadratmeter, hvor I råder over et badeværelse, et bryggers og flere disponible rum. Der er indlagt gulvvarme i kælderen, på nær viktualierummet.

Haven er af omfang overskuelig, og ligesom der er en smuk udsigt fra huset, så er der også en formidabel udsigt fra hele haven. Der er kun begrænset med græs at slå, og bedene er særdeles velbeplantede med alskens dekorative vækster, mens terrasser, udestuen og altanen fuldender billedet.

Kvarteret er et af de mest populære i Vejle, og det er ikke svært at forstå, for netop her får I glæde af det bedste fra alle verdener. Midtbyen og de mange muligheder i form af kulturliv, handel og spisesteder er lige ved hånden, og det samme er tilfældet med grønne skove og fjorden. Skole, pasningstilbud, indkøb og meget mere er også i nærheden, og endelig skal det fremhæves, at vejen er ganske stille.

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: Bo Harder

Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
 Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stampedvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
 Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025



Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
 Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 21at Vinding By, Mølholm
 BFE-nr.: 4408257
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1919

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 5.088.000,00
 Grundværdi: 2.793.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.070.400,00
 Grundlag for grundskyld: 2.234.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	555 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	66 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Carport	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.7.1918 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 12.3.1919 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 16.3.1921 Dok om vendeplads
 16.3.1921 Dok om bevoksning
 3.6.1925 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
 17.9.1943 Byplanvedtægt 52_C_782
 18.2.1987 Vedtægter for A/S Mølholm varmekværk, Om resp se akt
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: AEG
 type: Induktionskogeplade mærke: DE Dietrich
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Tørretumbler mærke: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
 Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brandforsikring - policenummer: 41000L8909697/020
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.800,00 Forbrug: 44,7 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 var på 19.769,56 kr.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Sælger oplyser, at brændeovnen er købt og installeret i 2019.

Kloakseparering

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Vejle kommune har planlagt at området omkring Stampesvej 27 skal separeres i perioden 2031-2040.

Bevaringsværdig bygning Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5. Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Stampsvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 6.295.000

 Sagsnr.: 34-X0001646
 Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 20.759,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 23.461,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.777,00
Husforsikring 2025	kr. 5.653,41	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 90,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	39.650,00
Renovation 2025	kr. 4.020,00	I alt	kr.	6.351.927,00
Skorstensfejning 2025	kr. 1.143,54			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.127,51			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.529 md./ 414.342 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.159 md./ 337.910 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 5.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Stampesvej 27, Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 34-X0001646
Ejerudgift/md.: kr. 4.594

Dato: 5.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.