

Salgsopstilling

Formulærens 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 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Villalejlighed nær bymidte, skov og vand i Mølholm

Få skridt fra Vejle centrum, Sønderskoven og fjorden finder I denne indbydende villalejlighed. Lejligheden ligger i stueetagen i en stor, sjælfuld ejendom og er således præget af originale detaljer, omend boligen er særdeles lys og moderne. Den består af et køkken-alrum, to værelser og et badeværelse. Dertil hører også en god kælder der anvendes til udlejning, samt en skøn have, som er dejligt ugeneret. Endelig er beliggenheden attraktiv og tilgodeser alle jeres behov.

Køkkenet og stuen er forenet og udgør et sammenhængende opholdsrum, hvor I kan samle familie og venner om stemningsfulde stunder. Sollyset strømmer ind og bidrager til den behagelige atmosfære sammen med det stilrene køkken og de flotte gulve.

Der er god plads i begge værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til en altan, mens der på badeværelset er god plads og stilfulde forhold. Kælderetagen har mange fine anvendelsesmuligheder, heriblandt et større værelse med køkken som bruges til udlejning via AirBnB, hvoraf der er en god huslejeindtjening på ca. 70.000 kr. årligt.

Haven matcher huset med gammel beplantning, der sørger for, at I kan færdes ugeneret. Der er en særlig ro her, selvom man befinder sig i byen, og I kan også nyde solen på terrassen fra morgen til aften. I bosætter jer på grænsen mellem Vejle centrum og Mølholm, hvor naturen og byen er forenet. Skoven breder sig lige syd for hjemmet, og også Vejle Fjord kan I gå til. Dernæst er der et rigt udvalg af butikker, spisesteder og kulturliv i midtbyen, og I når det hele, heriblandt også Vejle Station, til fods.

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 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025



Adresse: Stampesvej 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

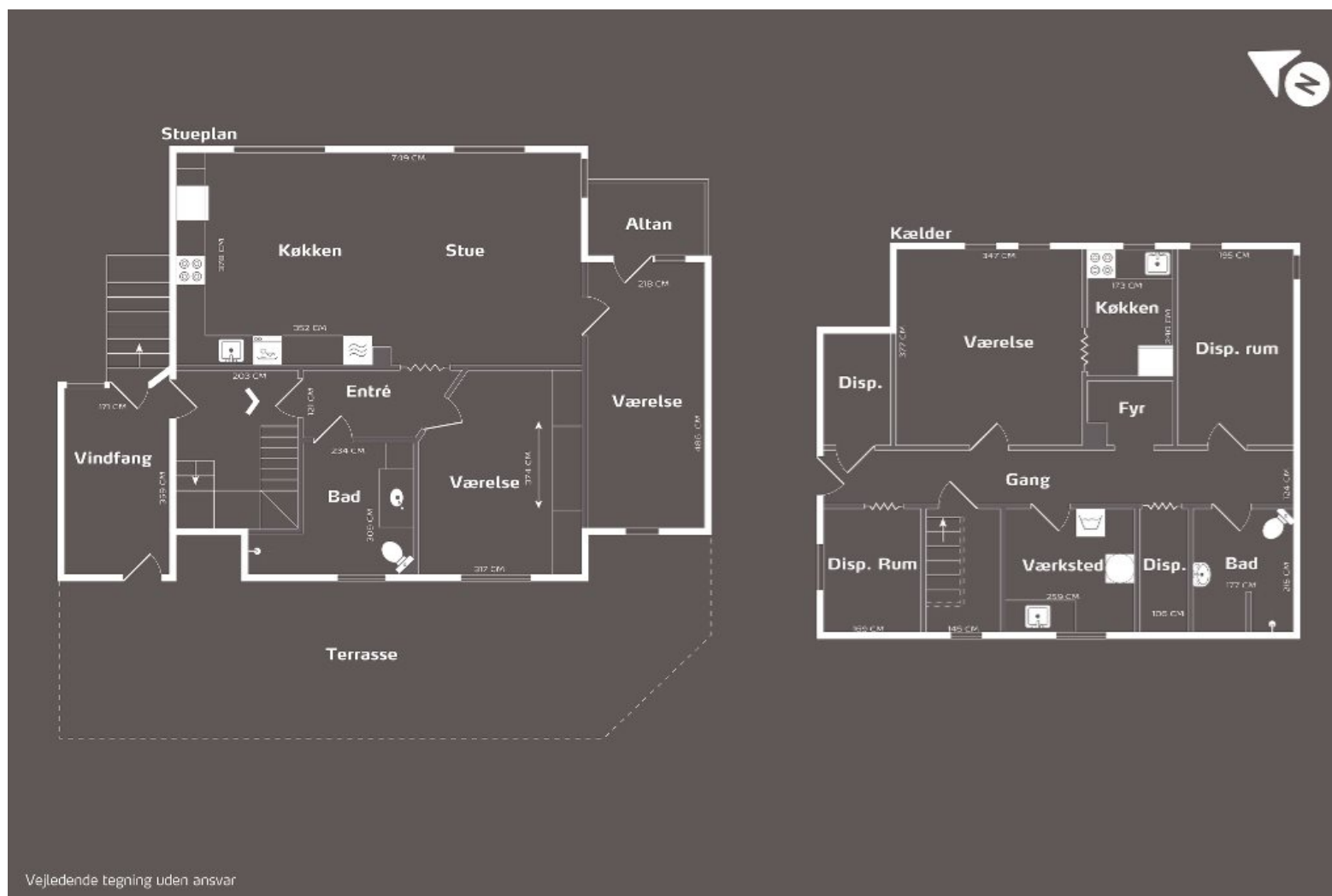
Dato: 4.5.2025



Adresse: Stampedvej 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025



Adresse: Stampesvej 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejendom
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 21s Vinding By, Mølholm
 BFE-nr.: 319334
 Ejerl.nr. 1
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1909

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.809.000,00
 Grundværdi: 622.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.447.200,00
 Grundlag for grundskyld: 497.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 115 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 115 m²
 BBR-boligareal: 124 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal
 Tinglyst fordelingstal: 60/100
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f:
 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.6.1892 Dok om brønd mv
 17.9.1943 Byplanvedtægt 52_C_782
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret:

De fleste rum i kælderen tilhører stuelejligheden.

Fællesfaciliteter:

Fællesvaskekælder - Møntvask (20 kr.)
 Gårdhaven

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Køleskab mærke: LG
 type: Emhætte mærke: Elica

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stampedvej 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark: 9680 803 819

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.: 8.400,00 Forbrug: 12,5 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Det årlige varmebrug i energimærket samt det reelle varmekonsum fra Vejle fjernvarme er ikke repræsentativt, da det ikke opgøres separat, men for hele ejendommen.

Derfor er ovenstående varmekonsum oplyst ud fra det, der betales i aconto årligt for lejligheden.

Der betales årligt 3.600 kr. i aconto vand.

Der betales årligt 3.600 kr. i vandafledning.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt - dog ingen krybdyr.

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.

Kloakseparering

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Vejle kommune har planlagt at området omkring Stampedvej 30, skal separeres i perioden efter 2030.

Bevaringsværdig bygning Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6. Se mere på www.kulturarv.dk

Større udgifter i foreningen:

Større udgifter fordeles ligeligt.

Tilstandsrapport:

Der foreligger en forældet tilstandsrapport der vil blive fornyet inden en evt. købsaftale indgås.

Adresse: Stampsvej 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.380,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.575.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.225,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Fællesudgifter 2024	kr. 3.600,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.350,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 52,91	I alt	kr.	1.593.850,00
Grundfond 2024	kr. 8.400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.658,63			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.729 md./ 104.744 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.116 md./ 85.391 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: 4.5.2025. 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 30, st., Mølholm, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 34-X0001595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 4.5.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.208.069,63	1.208.069,63	1.211.403,90	DKK	4,00	78.301,90	28,25	8.16			Nej	