

REAL



Rugvænget 16, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.983	Grund m2	773
Byggear/ombygget	1963/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **7032039**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Denne villa, beliggende i børnevenligt kvarter og tilbyder en rigtig god base for familiedrømme og daglige eventyr. Huset er i en god stand med nyt tag fra 2014 og løbende udskiftede vinduer. Det er et fredeligt boligområde i Knabberup kun 400 meter fra daglige indkøbsmuligheder og tæt på skole og idrætsfaciliteter i Skibet. Herudover er der ganske kort afstand til Vejle Midtby.

Med en dejlig grund på 773 m² og en funktionel planløsning, er denne villa oplagt til dem, der værdsætter attraktiv beliggenhed med et praktisk og velholdt hjem med nyere tag og vinduer, samt en super lækker have.

Indretningen af villaen er både praktisk og indbydende med kombineret entré og fordelingsgang der leder videre til husets 3 værelser, badeværelse, den store stue, køkken og bryggers.

I stuen er der masser af plads til både en spiseafdeling, afslapning og samvær. Der er installeret brændeovn, som garanterer varme og hyggelige stunder, mens de store glasparter skaber et naturligt lys. Med stuens størrelse samt køkkenets placering er der plads til, at lege med indretningen efter eget ønske. Køkkenet byder på spiseplads og godt med skabs- og bordplads samt en praktisk placering af bryggerset.

Husets 3 værelser er rummelige, lyse og indbydende. I 2 af værelserne er der integrerede skabe, mens soveværelset er med "walk in closet".

Udenfor venter en have fuld af muligheder. Haven er et frirum med store terrasseområder og en nem græsplæne ideel til leg og boldspil eller anlæggelse af urtehave.

Gå ikke glip af denne unikke mulighed for at erhverve en attraktiv villa i hjertet af Knabberup - et sted hvor komfort møder funktionalitet i skønne omgivelser.

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: Bent Nielsen

Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025



Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025



Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025



Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025



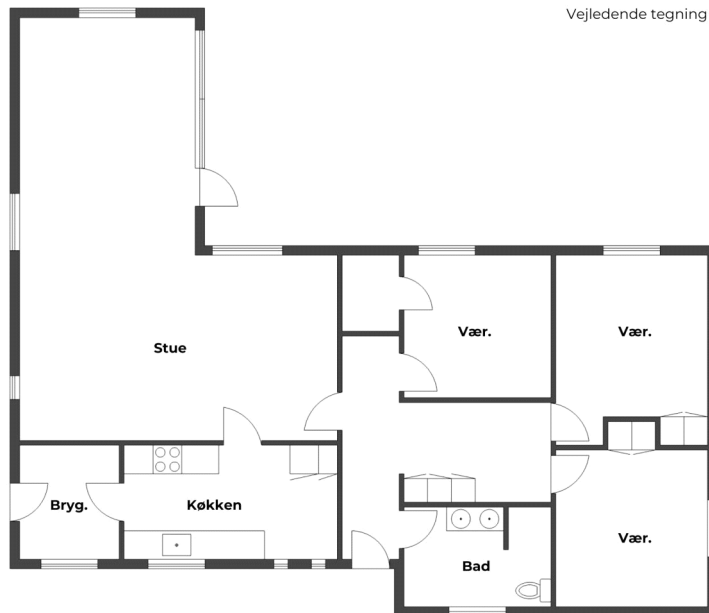
Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025

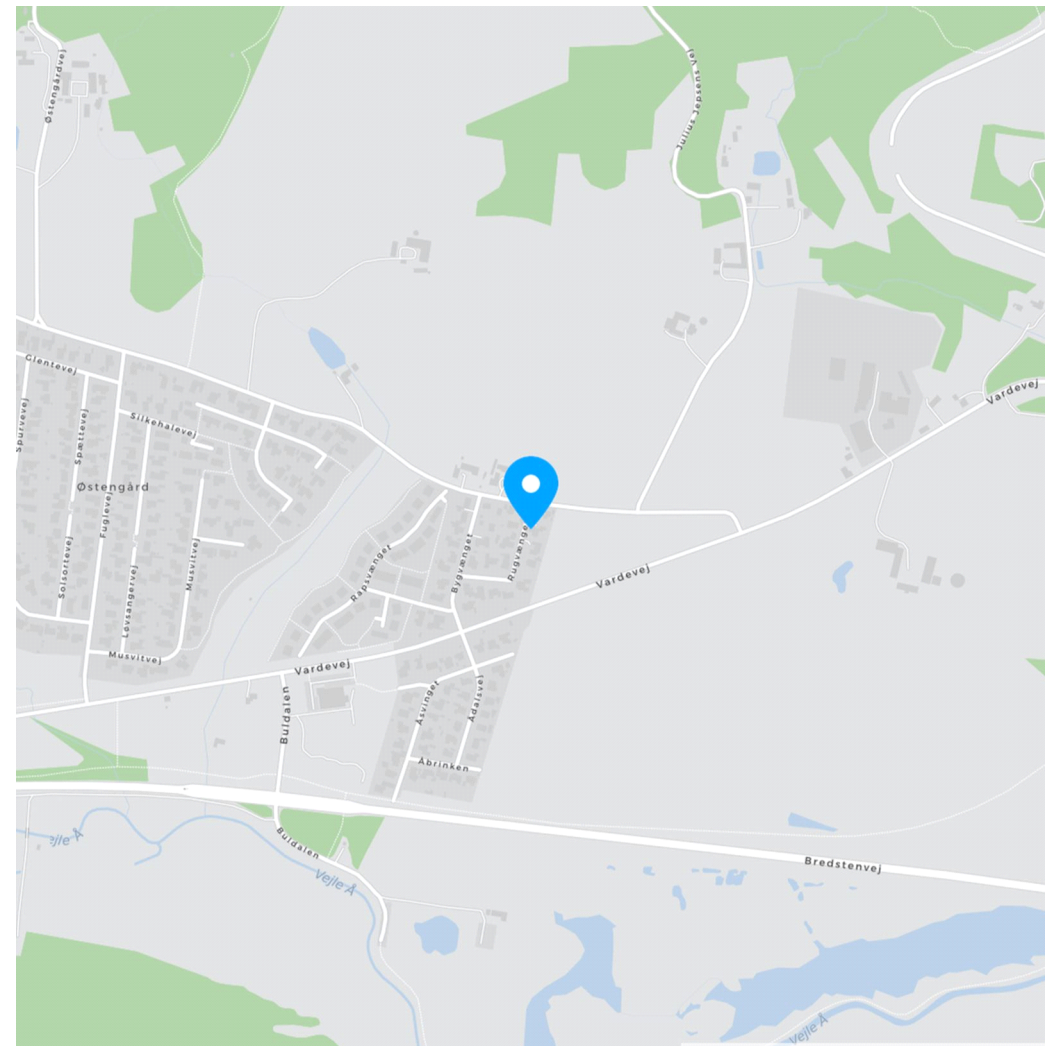


Vejledende tegning uden ansvar



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100





Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 ao Kølholt, Skibet
BFE-nr.:	4376437
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat/fælles vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunal
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963/1976

Arealer*

Grundareal:	773 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²
Udhus:	9 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 11.03.1967 Byplanvedtægt nr. 1

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.685.000 kr.
Grundværdi:	1.003.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.348.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	802.400 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Blomberg

El-komfur mrk. Gorenje

Emhætte mrk. Ecoline

Opvaskemaskinem mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 27,05 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Morsø Brændeovn (Før 2003).
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Der kan forevises et faktisk forbrug der er væsentligt lavere end det i energirapporten beregnede. **I perioden 01.01.24 til 31.12.24 har der været et faktisk forbrug på kr. 14.448,80**

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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 i 2025.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produceret før 1/1 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.875	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	8.425	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.911
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
ansl. div. afgifter	kr.	3.500	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	2.123.861
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.800			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.022 md./ 132.261 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.093 md./ 109.119 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: 01.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Rugvænget 16, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 7032039
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.11.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.