

REAL



Knabberupvej 50, 7100 Vejle

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	260
Kontantpris	3.995.000	Andre bygninger	102
Ejerudgift	3.434	Grund ha	1,1381
Byggeår/ombygget	1900/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **701-7365**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025



Beskrivelse:

Knabberup Mølle - Træd ind i en unik oase, hvor fredfyldt natur møder gennemført håndværk. Ejendommen kombinerer moderne komfort med historisk charme – delvist renoveret indvendigt med respekt for den oprindelige stil og karakter, mens flere af de gamle detaljer er ført tilbage udvendigt, så ejendommens historiske sjæl bevares.

Boligen byder velkommen i en indbydende entré med eksklusivt sildebensgulv og videre ind i en lys stue med store vinduespartier og udgang til en rummelig fliseterrasse med udsigt over den smukke have. Hjemmets hjerte er de klassiske stuer med pejs og brændeovn, hvor du kan nyde hyggelige aftener i varme omgivelser – samt udgang til svalegangen. Køkkenet er nyt og stilfuldt, indrettet med respekt for husets historie, og sammen med de bevarede originale detaljer understreges boligens tidløse elegance.

1. salen rummer et soveværelse med rolig udsigt til haven – det perfekte sted at vågne til naturens fred og skønhed. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche, to gode værelser samt et stort repos med fine detaljer. Endvidere findes den oprindelige krostue, som emmer af fortællinger fra dengang, møllen fungerede som kro – et helt unikt rum, der giver ejendommen ekstra atmosfære og karakter.

Kælderen rummer både sauna og mulighed for at indrette et vinrum, samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

Den gamle stald byder på yderligere potentiale – hvad enten den ønskes anvendt som hobbyrum, atelier eller et ekstra charmerende opholdsrum med historisk atmosfære.

Udendørs venter en fredfyldt have med egen sø – et idyllisk sted at nyde naturen, fiske eller starte dagen med en stille stund ved vandet.

Beliggenheden er samtidig praktisk med kort afstand til indkøb, institutioner og blot ca. 10 minutters kørsel til Vejle centrum. Her får du den perfekte balance mellem landlig idyl og byens bekvemmeligheder.

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: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

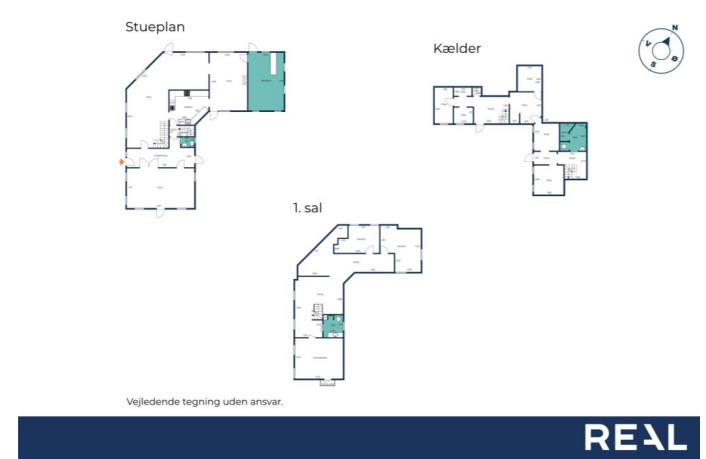
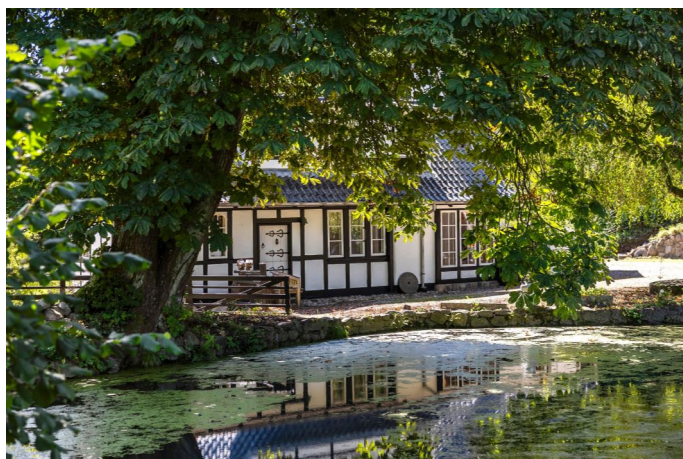




Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025





Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

3 c Østengård, Skibet
Arealer i alt

Areal
1,1381 ha

1,1381 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus
Bygningsareal i alt

Areal	Heraf boligareal
102 m ²	
<hr/> 102 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning: INGEN

Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej
 Ja Nej
 Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

Ja Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

Ja Nej
 Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej

Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 c Østengård, Skibet
BFE-nr.:	4377686
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.013.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.793.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.410.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.434.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	1,1381 ha
Boligareal i alt:	260 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m ²
Driftsbygninger m.v.:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	72 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. 06.02.1941 Dok om færdselsret mv

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.000 Forbrug: 38.749,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Septik/Trixtank

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Afblændet olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Jf. tilstandsrapporten er der en afvigelse i det bebygget areal og det samlede boligareal. Skur, carport og drivhus er ikke anført på BBR.

Planforhold

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



Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 560.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.08.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 5.044.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.08.25



Adresse: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.293	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld bolig	kr.	15.061	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.980
Husforsikring	kr.	8.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.233	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	726	I alt	kr.	4.052.330
Rottebekæmpelse	kr.	147			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

41.211

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/nettoydelser 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.442 md./ 257.306 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.525 md./ 210.301 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: 23.12.2025
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: Knabberupvej 50, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7365
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 24.12.2025

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.: Nej

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.

Announce



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.