



REAL

Krogagervej 22, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	4.195.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.496	Grund m ²	1.541
Byggeår	1998	Energimærke	B

Sagsnr. **701-9006**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026



En sjælden kombination af kompromisløs kvalitet og en beliggenhed, man ikke vokser fra.

Nogle steder køber man et hus.

Andre steder køber man en måde at leve på.

På Krogagervej 22 får I begge dele.

For enden af vejen tager engområdet over. Skoven ligger ligeledes få øjeblikke væk. Fuglene overdøver trafikken, og børnene får den frihed, som mange kun drømmer om. Her er plads til at bygge huler, cykle uden bekymringer og komme hjem med mudrede gummistøvler efter en lang dag i naturen. Alligevel tager det blot omkring syv minutter at køre til Vejle centrum. Det er netop den kombination, der gør Skibet til et af de områder, som flere og flere familier aktivt søger mod.

Bag facaden gemmer sig et hjem, hvor der ikke er gået på kompromis med noget. Sælger har gennemført en omfattende renovering med sikker hånd og blik for detaljen. Resultatet er en bolig, der fremstår knivskarp fra ende til anden – moderne, stilren og med en kvalitet, man mærker, allerede når døren åbnes.

Lyset bevæger sig ubesværet gennem boligen, materialerne spiller elegant sammen, og hver eneste løsning virker gennemtænkt. Her er ingen hurtige lappeløsninger eller halve renoveringer. Kun følelsen af et hjem, hvor de næste mange år kan nydes uden de store projekter.

Men Krogagervej 22 kan noget, de færreste ejendomme kan.

Den imponerende garage på mere end 100 m² åbner en verden af muligheder. Drømmer du om værksted, hobbyprojekter, liberalt erhverv, lager eller blot masser af opbevaring, får du rammerne her. Det er de ekstra kvadrater, man sjældent finder – og endnu sjældnere får mulighed for at overtage.

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: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026

Og så er der omgivelserne.

Skibet er et sted, hvor naboer hilser på hinanden. Hvor børnene stadig mødes på vejen, og hvor naturen bliver en naturlig del af hverdagen. Her ligger skole, daginstitutioner og fritidsliv tæt på, mens Vejles pulserende byliv med caféer, butikker og kulturliv altid er inden for kort rækkevidde. Det er en beliggenhed, der giver det bedste fra begge verdener – roen på landet og nærheden til byen.

Krogagervej 22 henvender sig ikke til alle.

Den henvender sig til dem, der lægger mærke til detaljerne. Til dem, der værdsætter godt håndværk, kompromisløs kvalitet og en beliggenhed, man ikke kan renovere sig til.

For nogle boliger køber man med øjnene.

Den her køber man med mavefornemmelsen.

Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

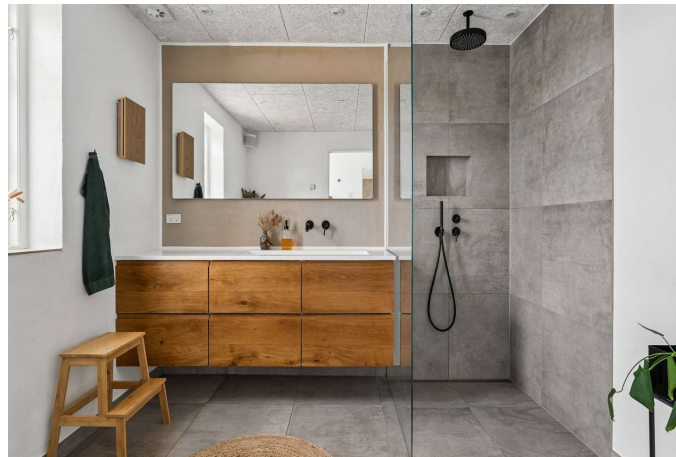
Dato: 27.07.2026



Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026



Dato: 27.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2r Sælde By, Skibet
BFE-nr.: 8091554
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.307.000
Grundværdi: 928.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.645.600
Grundlag for grundskyld: 742.400

Arealer**

Grundareal: 1.541 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Øvrige arealer:
Garage: 105 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 05.05.2020 - Deklaration om kloakanlæg

Planer

Kommuneplan 18.B.6 - Boligområde ved Krogagervej i Skibet
Lokalplan 156 - Boligområde ved Bommehavevej, Dalglimt, Krogagervej og Skovglimt, Skibet

Tilbehør:

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

Kaffemaskine (AEG), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Silverline), Køleskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Krogagervej 22, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
 Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.493	Kontantpris	kr. 4.195.000
Grundskyld	kr.	7.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.050
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.000
Rottebekæmpelse	kr.	137	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr. 7.500
Husforsikring	kr.	5.064	I alt	kr. 4.237.550
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.949		

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.875 md. / 274.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.694 md. / 224.324 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Krogagervej 22, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9006
Ejerudgift/md.: kr. 2.496

Dato: 27.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.283.000
Nr. 3: hovedstol kr. 621.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-

plan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Idet skur ikke er anført på BBR.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet ejendommen opvarmes med fjernvarme. På BBR er ejendommens varmforsyning noteret som naturgas. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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

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.