



REAL

Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.963	Grund m2	1.014
Byggeår/ombygget	1974/1990	Energimærke	E

Sagsnr. **701-7729**

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: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig i rolige omgivelser, hvor både natur og byens faciliteter er lige indenfor rækkevidde? Så er denne villa i Søndermarken et oplagt valg.

Huset er opført i 1974 og byder på 97 veludnyttede kvadratmeter samt en carport. Her får du en funktionel planløsning med hele fire soverum, så der er plads til både børn, gæster eller hjemmekontor. Den lyse stue inviterer til hyggelige aftener med familien, mens køkkenet og det praktiske bryggers giver en hverdag, der fungerer. Hertil kommer et badeværelse.

Udendørs venter en skøn have, hvor der er god plads til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen. Her kan du skabe små grønne oaser, køkkenhave eller blot nyde solen i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er noget helt særligt: Villaen ligger i et stille og trygt villakvarter, hvor du kan nyde roen og samtidig være tæt på alt det, der gør hverdagen let. Sønderkov ligger få skridt væk og indbyder til gåture og naturoplevelser, mens indkøb, skoler og offentlig transport ligger inden for kort afstand.

Her får du en solid og velbeliggende villa med masser af muligheder – et hjem, hvor familien kan trives i mange år frem.

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.

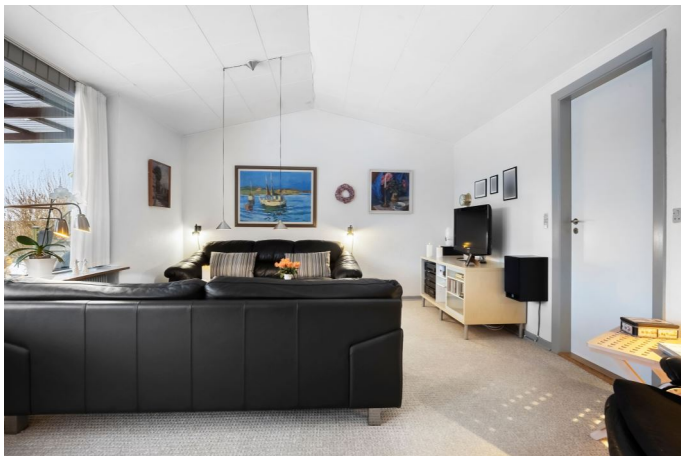
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026



Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

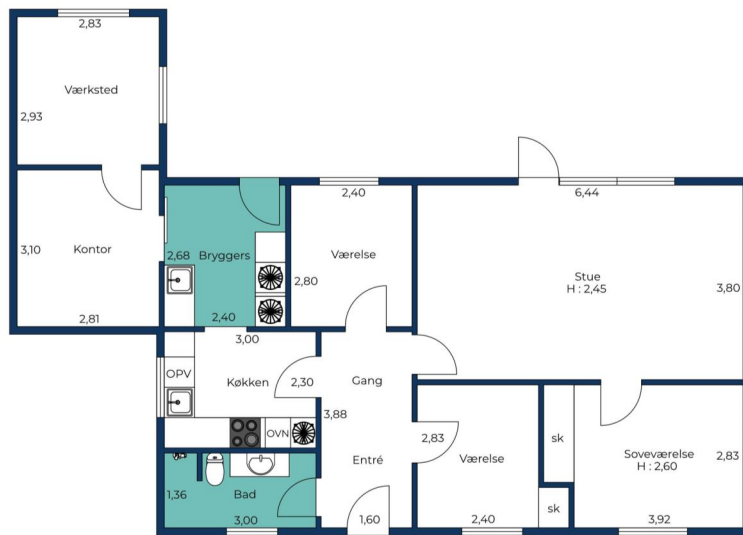
Dato: 16.01.2026



Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

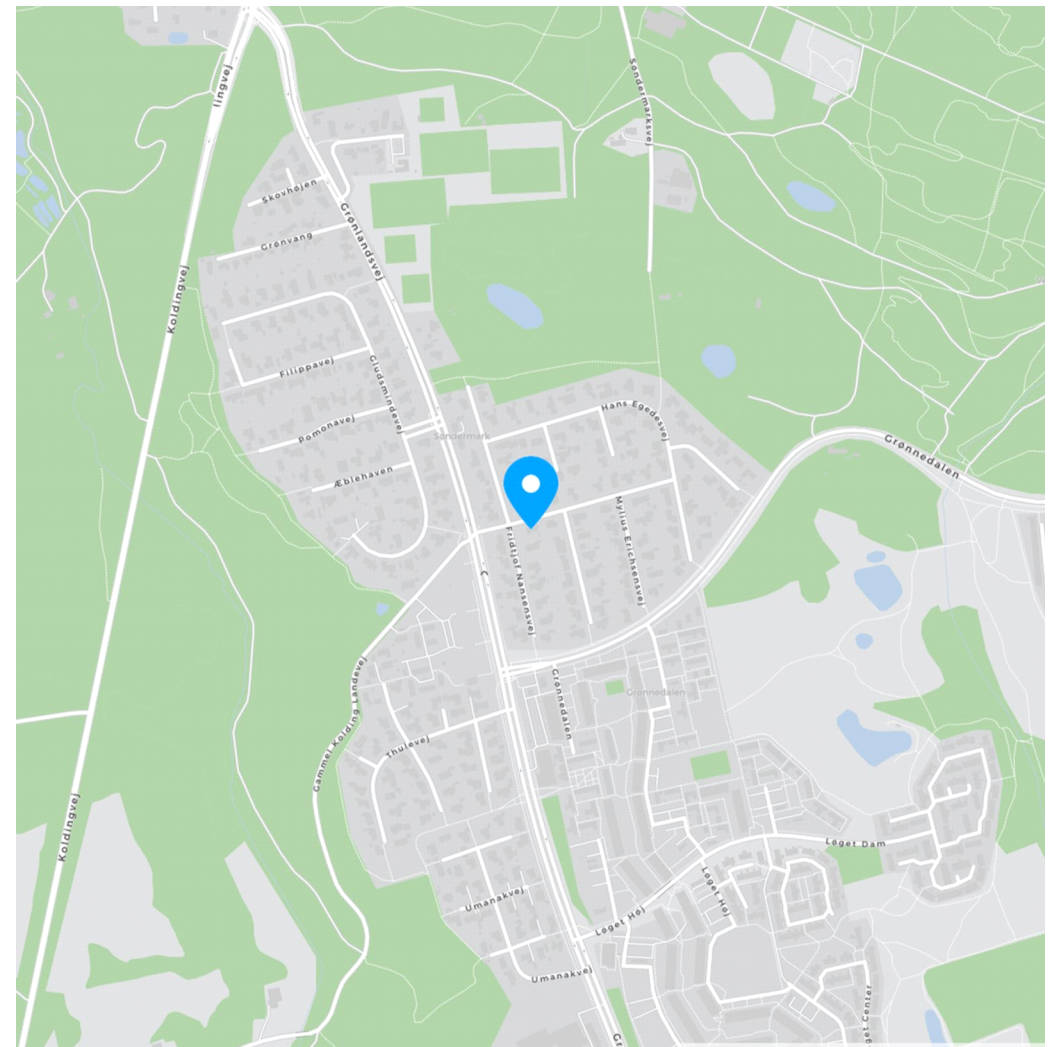
Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	121 bs Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5690847
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974/1990

Arealer*

Grundareal:	1.014 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 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. 07.09.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 26.02.1973 Byplanvedtægt

Lokalplan:
Boligområde og erhvervsområde ved Grønlandsvej, Thulevej m.fl., Søndermarken

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.534.000 kr.
Grundværdi:	946.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.227.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	756.800 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab: AEG
Opvaskemaskine: Bosch
Fryser: Bosch
Ovn: Voss
Komfur: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.985 Forbrug: 25.648,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Udhus og overdækket terrasse er ikke nævnt på BBR jf. tilstandsrapporten af d. 12.01.2026



Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 151.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.11.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 354.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.11.2025



Adresse: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.259	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.946	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Husforsikring	kr.	5.232	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Røttebekæmpelse 2025	kr.	98	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation 2025	kr.	4.020		kr.	1.622.217

I alt

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

23.555

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 8.470 md./ 101.635 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.049 md./ 84.586 år v/23,30%
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 3,5% 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:

14.01.2026

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: 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: Knud Rasmussensvej 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7729
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 16.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	792.976	792.976	807.503	DKK	5	59.457	24,75	5,29			Nej	

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.

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.