



**REAL**

## Knabberupvej 40 + 42

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>512</b>   |
| Kontantpris      | <b>5.495.000</b>     | Værelser    | <b>12</b>    |
| Ejerudgift       | <b>5.728</b>         | Grund m2    | <b>3.000</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1864/1964</b>     | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **701-7009**

---

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Denne ejendom tilbyder hele to separate boliger og strækker sig over imponerende 512 samlede kvadratmeter. Beliggende blot ti minutters kørsel fra Vejle centrum, er dette hjem perfekt for den store familie eller dem, der ønsker at bo tæt på hinanden men stadig have deres egen private bolig.

Den første bolig byder velkommen med en stor hall, der leder videre til et rummeligt køkken med spiseplads. Herfra træder man ind i en storslået stue prydet med en hyggelig pejs – det perfekte sted at samles om aftenen. En ekstra stue fungerer i dag som spisestue og giver rig mulighed for at arrangere større middage. I stueetagen findes desuden værelse med eget toilet, samt et praktisk bryggers og et badeværelse. På første sal finder i et stort soveværelse med eget badeværelse og walk-in closet, derudover er der to gode værelser, et stort repos og et ekstra toilet, hvilket gør denne del af huset ideel til familieliv.

Den anden bolig er opført i år 2000 og byder på et åbnet køkken/alrum, der flyder harmonisk sammen med stuen – her kan familien nyde hinandens selskab uden at føle sig klemt. Et bryggers samt toilet supplerer de praktiske behov i hverdagen. Den rummelige entre fører op til første salen via en elegant trappeopgang hvor man mødes af et stort repos; her finder man to lyse værelser samt endnu et badeværelse.

Ejendommen er ikke kun indflytningsklar men også fremtidssikret takket være solcellerne på taget – både miljøvenligt og økonomisk fordelagtigt! Udenfor venter en stor gårdsplads samt en vidunderlig have fyldt med muligheder; flere hyggelige terrasse miljøer inviterer til afslapning mens du nyder den fantastiske udsigt over markerne og skoven omkring dig.

Denne unikke ejendom tilbyder således både historie og nutidens luksus samlet ét sted - perfekt for dem der søger noget helt særligt.

### 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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026



Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026



Dato: 30.01.2026



REAL



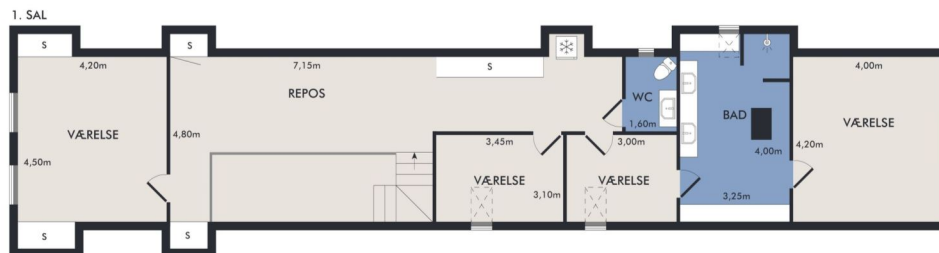
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

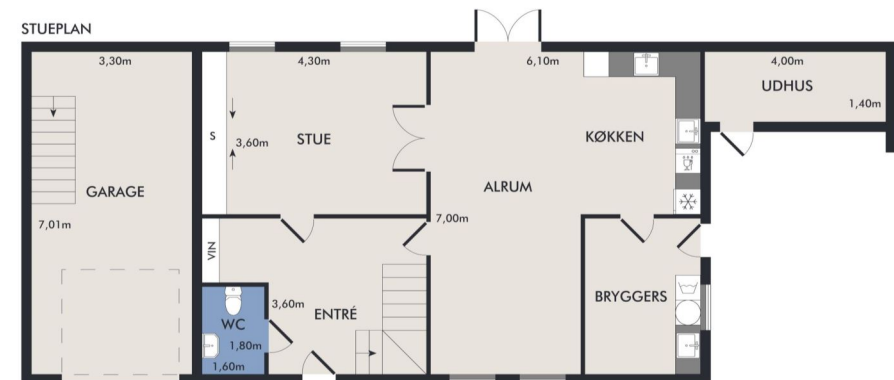
Dato: 30.01.2026

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar

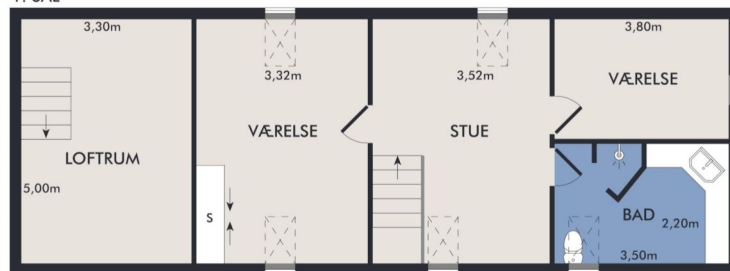
Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026

**REAL**

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                   |
| Kommune:            | Vejle                      |
| Matr.nr.:           | 4 c Østengård, Skibet      |
| BFE-nr.:            | 4377748                    |
| Zonestatus:         | Landzone                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Fælleskloakeret            |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1864/1964                  |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 6.369.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.114.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.095.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.691.200 kr. |

**Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 3.000 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 512 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 207 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Integreret Garage:         | 29 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:                     | 9 m <sup>2</sup>     |

\* 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. 30.05.2000 Dok. ang. forbud mod udst. af de enkelte boliger til  
selvstændige ejendomme  
Nr. 4 lyst d. 22.06.2021 Deklaration om kabelanlæg

Kommuneplaner:  
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.633 Forbrug: 45,97 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det oplyste varme forbrug er for begge boliger, forbruget fordeler sig på følgende måde bolig 1:  
29.145,69 kr. - 33,32 MWh. Bolig 2: 11.487,69 kr. - 12,65 MWh.

#### 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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.

##### **Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

##### **Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

##### **Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at der er en afvigelse i det bebygget areal og det samlet boligareal. samt at udestue og skur ikke er anført på BBR.

##### **Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

##### **Arealer**

Der gøres opmærksom på, at de oplyste arealer fordeler sig på 2 separate boliger.  
Bolig 1: Bebygget areal 220 m2, boligareal 370 m2 - heraf udnyttet tagetage 150 m2.  
Bolig 2: bebygget areal 114 m2, boligareal 142 m2 - heraf udnyttet tagetage 57 m2, samt indbygget garage 29 m2.



Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|-----------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 25.986 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 5.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 17.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | kr. | 26.745    |
| Husforsikring         | kr. | 17.867 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 34.850    |
| Renovation            | kr. | 6.545  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 7.500     |
| Skorstensfejning      | kr. | 423    | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 5.564.095 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 162    | 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 |     | 68.741 |                                                                                                                                                                                                                         |     |           |

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.358 md./ 352.293 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.216 md./ 290.588 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 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: 30.01.2026  
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: Knabberupvej 40, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-7009  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.728

Dato: 30.01.2026

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2% Obligationslån   | Obligationslån  | 2.982.000 | 2.982.000    | 2.680.366     | DKK              | 2                  | 81.802        | 22,75        | 3,67 | 8.291                |                             | Nej               |                    |
| Totalkredit/3,7% Obligationslån | Obligationslån  | 583.682   | 583.682      | 617.039       | DKK              | 3,67               | 53.219        | 18,75        | 4,41 | 5.919                |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.