



REAL

Knabberupvej 40 + 42

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	512
Kontant	5.495.000	Værelser	12
Ejerudgift	5.728	Grund m ²	3.000
Byggeår/ombygget	1864/1964	Energimærke	C + C +

Sagsnr. **701-7009**

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: Knabberupvej 40, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 07.03.2026



Ejendom med to separate boliger i naturskønne omgivelser nær Vejle centrum

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 spise-stue 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 klemte. 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 terrassemiljøer 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: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026



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

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

Dato: 07.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



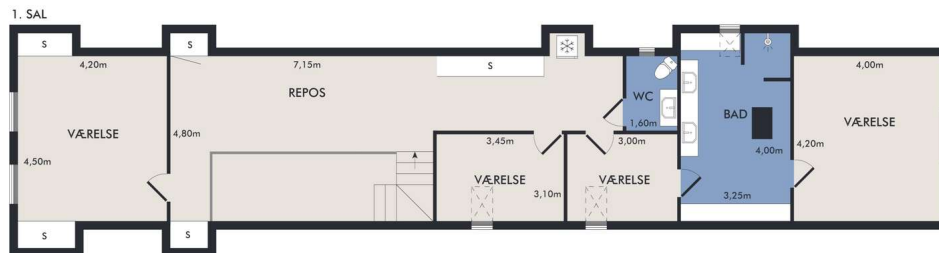
Vejledende plantegning uden ansvar

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

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

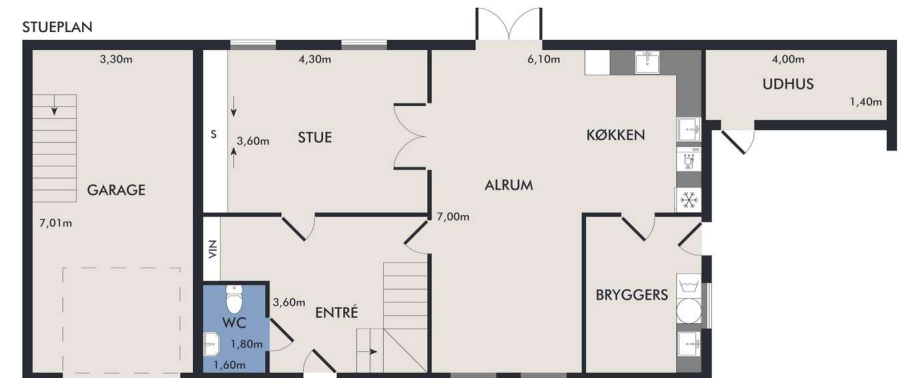
Dato: 07.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

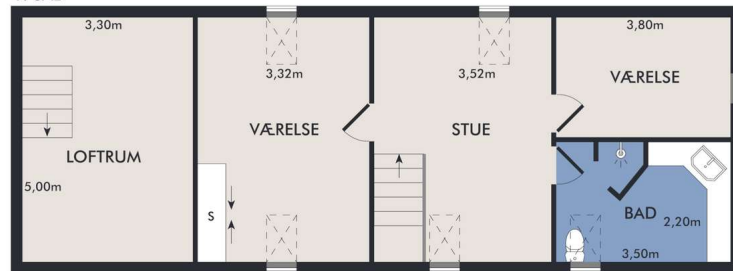
Adresse: Knabberupvej 40, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

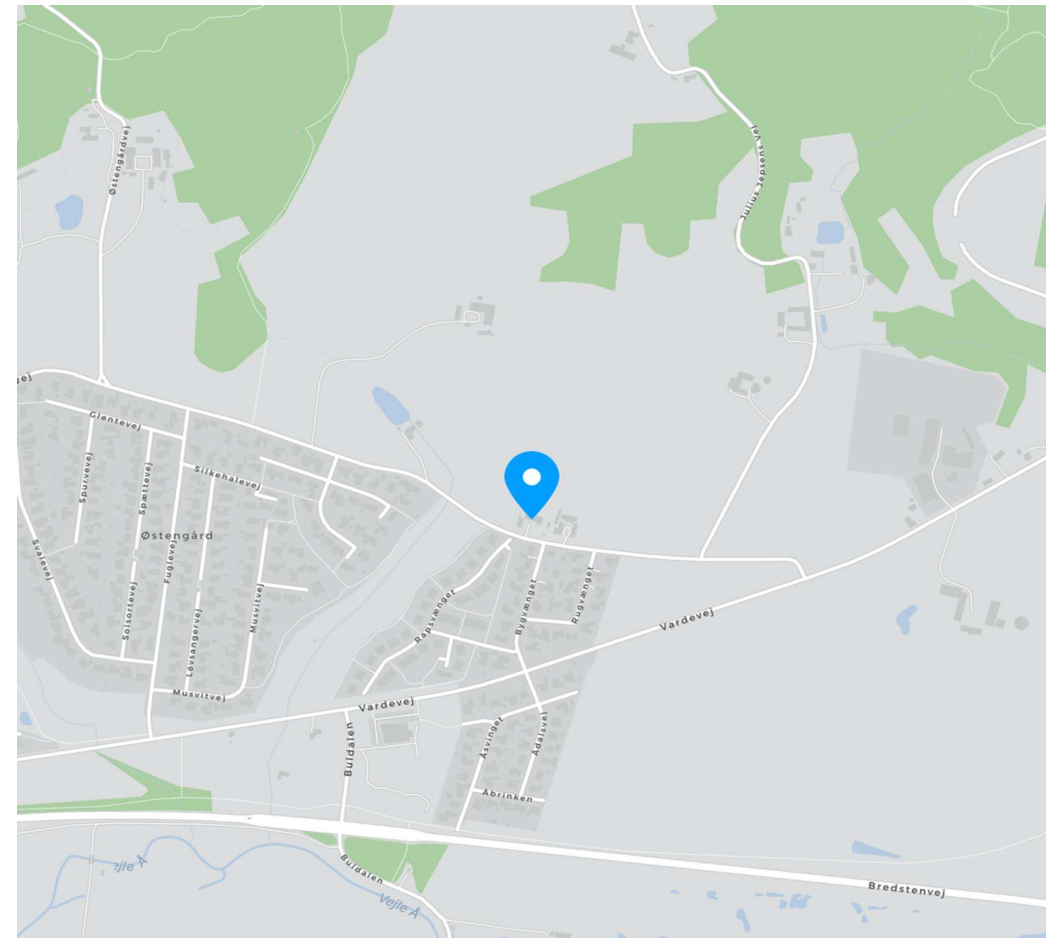
Dato: 07.03.2026



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: 07.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	3.000 m ²
Boligareal i alt:	512 m ²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	370 m ²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	142 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	29 m ²
Udhus:	9 m ²

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

Planer

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 07.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.633 Forbrug: 46 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 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + C + C



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

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

Dato: 07.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	25.986	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	17.758	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. 5.537.350
Rottebekæmpelse	kr.	162	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	17.867		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 68.740		

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 28.937 md. / 347.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.872 md. / 286.462 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 07.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

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-/år-sopgørelsen. 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.

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 samlede 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.

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.