



REAL

Stubdrupvej 102, 7100 Vejle

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	88
Kontantpris	850.000	Andre bygninger	333
Ejerudgift	1.788	Grund ha	2,0002
Byggear	1928		

Sagsnr. **701-7032**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

På Stubdrupvej 102 i Vejle finder du en unik mulighed for at udleve dine boligdrømme – hvad enten det er en nyopført bolig eller en omfattende renovering af den eksisterende ejendom.

Med lidt over **2 hektar jord** får du masser af plads til dine visioner – om det er dyrehold, en stor have, naturgrund eller blot at nyde friheden i de naturskønne omgivelser.

Grunden ligger **højt i landskabet**, hvilket giver en fantastisk udsigt over området og sikrer et skønt lysindfald hele dagen.

Den nuværende bygning fra 1928 er i **meget dårlig stand** og vurderes som en **nedrivningsejendom** og det samme vurderes udhusbygninger også til – men for den rette køber er der potentiale i at bevare og restaurere en bolig med sjæl og historie.

Beliggenhed og omgivelser:

Ejendommen ligger i rolige og naturskønne omgivelser, men med kort afstand til Vejle by og Kolding By – samt motorsvejnettet.

Smuk udsigt over landskabet og mulighed for at skabe et unikt hjem med masser af privatliv.

Ideel for dig, der ønsker at bo tæt på naturen og flotte omgivelser

Dette er en sjælden chance for at købe en ejendom med en attraktiv beliggenhed og masser af potentiale – hvad enten du vil bygge nyt eller give den nuværende bolig nyt liv.

Kontakt RealMæglerne Boligbutikken for en fremvisning og oplev mulighederne på egen hånd!

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: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025



Adgangsvej



Facade



Udsigt



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025



Udestue



Repos



Værelse



Udsigt



Omgivelser til ejendommen



Facade

Adresse: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

2 i Stubberup By, Højen

Arealer i alt

Areal

2,0002 ha

2,0002 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Areal

333 m²

48 m²

181 m²

104 m²

666 m²

Heraf boligareal

Nr. 2

Nr. 3

Nr. 4

Bygningsareal i alt

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 nedslivningsanlæg med tilladelse

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: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 i Stubberup By, Højen
BFE-nr.:	7868110
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.226.000 kr.
Grundværdi bolig:	701.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	980.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	560.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,0002 ha
Boligareal i alt:	88 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	0 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	0 m ²
Driftsbygninger m.v.:	
Udhus:	333 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. 03.09.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 06.04.1993 Dok om vindmøller
Nr. 3 lyst d. 23.07.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan 2021 - 2033

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: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Øvrige udhuse på grunden er ikke omfattet af forsikringen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

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.

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.

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR:

1.sal er udnyttet til stue og 2 værelser, men er ikke registreret på bbr som bolig m2. og vindmøllen er væltet

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 8.

Konsekvensområde for teknisk anlæg:

Det gøres opmærksom på at ejendommen ligger inden for konsekvensområde for



Adresse: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

teknisk anlæg, vindmølleområde jf. kommuneplan.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 700.000 jf. tinglysattest pr. d. 07.05.2025
Udlæg lyst stort kr. 146.697 jf. tinglysattest pr. d. 07.05.2025



Adresse: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris/udbetaling	kr.	850.000
Grundskyld bolig	kr.	5.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Husforsikring	kr.	6.244	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	864.450
Skorstensfejning	kr.	511	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	177			

Ejerudgift i alt 1 år

21.456

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.502 md./ 54.023 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.713 md./ 44.559 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: 03.12.2025
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: Stubdrupvej 102, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 701-7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 04.12.2025

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.

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.