

Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m²	**172**
Kontant	**5.495.000**	Erhverv m²	**343**
Ejerudgift	**2.776**	Grund m²	**29.628**
Byggeår/ombygget	**1915/2026**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-8020**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026



Landejendom med uanede muligheder.

I området Rugsted, lige uden for Ødsted, finder du denne charmerende landejendom, som er noget helt særligt – et sted, hvor du får moderne komfort i et historisk hus, masser af plads både ude og inde, samt uanede muligheder for at skabe det liv, du drømmer om. Hvad enten drømmen er erhverv, hobby eller blot masser af plads.

Beliggenheden er central i Trekantsområdet – med kun ca. 15 minutters kørsel til Vejle, Kolding og motorvejsnettet, mens Billund og Fredericia kan nås på ca. 20–30 minutter.

Ejendommen har rødder tilbage til 1915 og var oprindeligt en lille, hyggelig landbrugsejendom. I løbet af de senere år har den dog gennemgået en omfattende modernisering og tilbygning, så den i dag fremstår som et top-moderne hjem på 168 m2 med sjæl og unikke detaljer.

Stuehuset imponerer med sin unikke indretning, hvor det centrale opholds-rum er åbnet til kip og gennemstrømmes af naturligt lys fra store vindues-partier. En elegant gangbro forbinder et værelse i den ene ende med et stort soveværelse i den anden. I soveværelset får du både eget badevæ-relse og walk-in-closet, som tilsammen skaber en privat og luksuriøs foræl-dreafdeling. Derudover rummer boligen en åben entré, endnu et badevæ-relse og en indbydende stue i forlængelse af alrummet.

Hele ejendommen fremstår i flot stand med netpudsede facader, nyere tag og energivenlig opvarmning via varmepumpe, ligesom der er installeret alt, hvad hjertet kan begære af el-tilslutninger, lysinstallationer og smart home-løsninger via Google, hvilket gør huset både moderne og praktisk i hverdagen.

Læs videre på næste side.

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: Claus Martin Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026

Udbygningerne er ligeledes istandsat og byder på et praktisk bryggers og viktualierum, en kombineret garage og værksted, et stort lager/erhvervsområde med køkken, badefaciliteter og frokostrum samt en mindre lejlighed (ikke godkendt til beboelse). Der er desuden potentiale for at etablere endnu en lejlighed eller en hyggelig jagtstue (dette er ikke ansøgt).

Grunden er på hele 3 ha. og er anlagt med tanke på natur, hygge og aktivitet. Her finder du regnvandsbassin, shelter og mange smukke træer og buske. Der er ligeledes ført strøm og vand til flere punkter på grunden, hvilket giver mulighed for fx at etablere glampingpladser, opsætte skure eller skabe andre spændende projekter.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

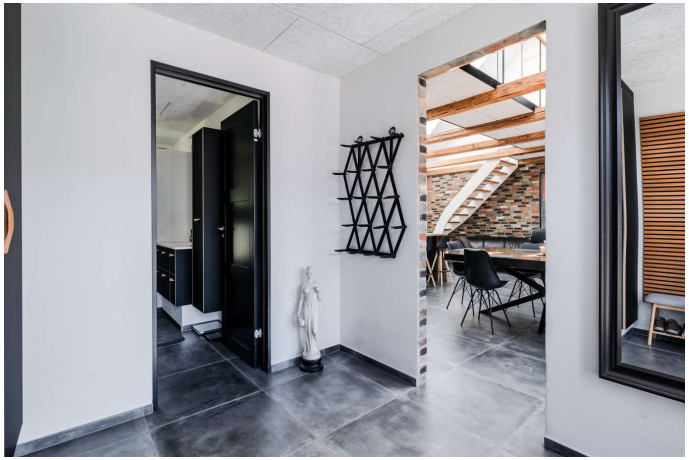
Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

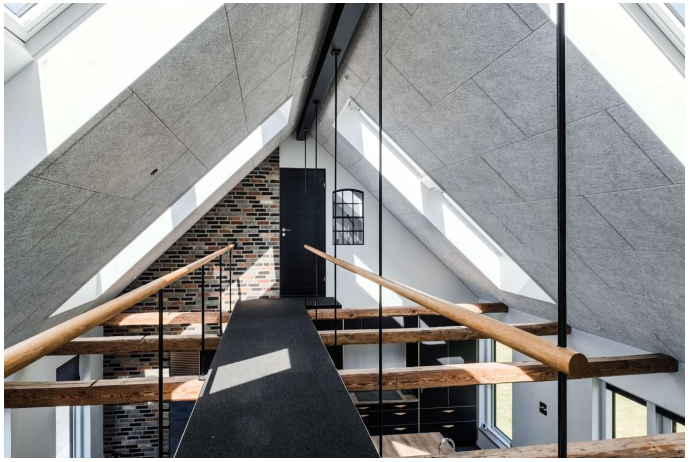
Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

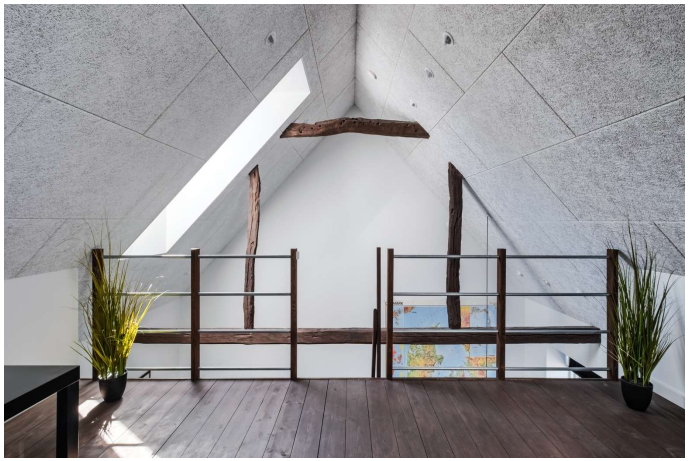
Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

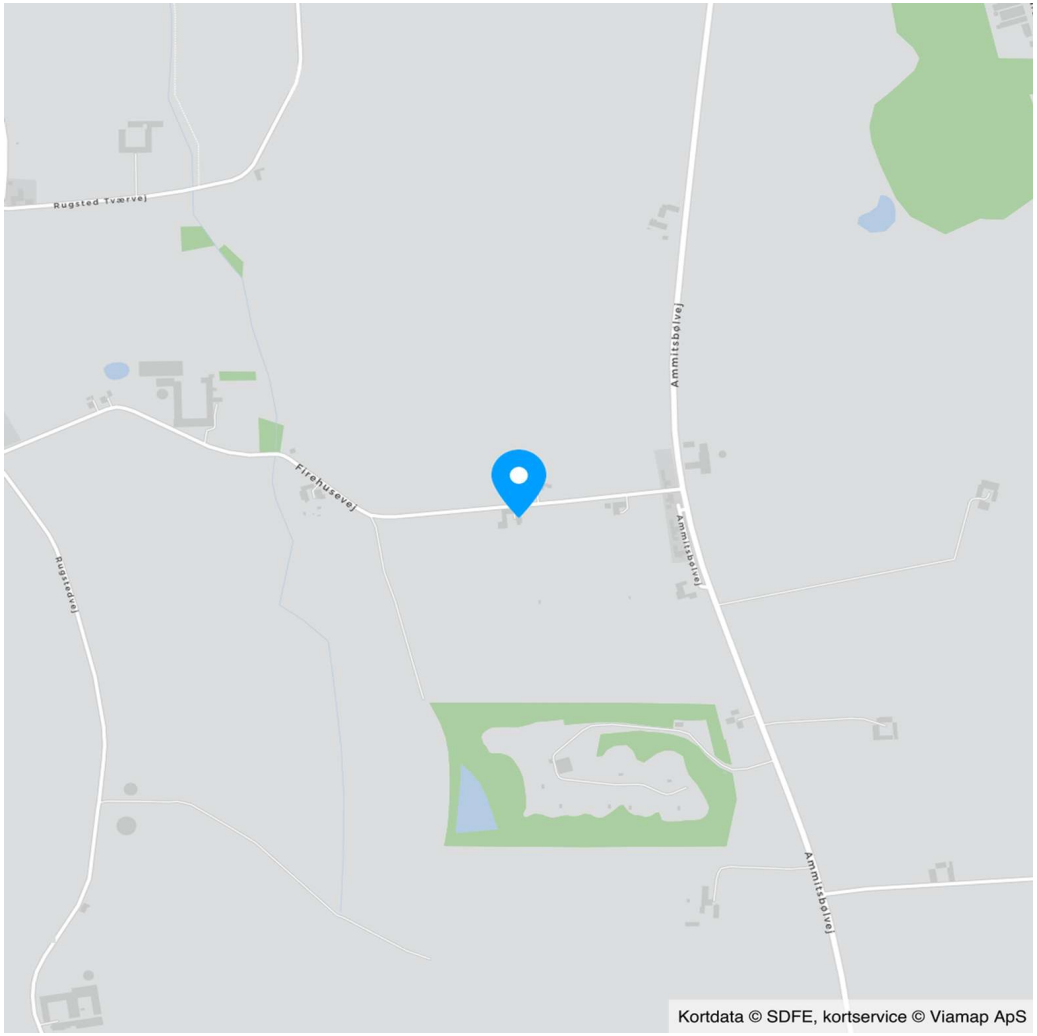
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	7b Rugsted By, Ødsted
BFE-nr.:	9109644
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1915/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.321.000
Grundværdi:	1.123.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.056.800
Grundlag for grundskyld:	898.400

Arealer**

Grundareal:	29.628 m^2
- heraf vej	1.770 m^2
Boligareal i alt:	172 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	343 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: 17.02.1964 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 23.06.2014 - Vandledning

Planer
Kommuneplan - Hvad gælder for mig

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Asko), Emhætte (Falko), Opvaskemaskine (Siemens), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 8.703 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-8020
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.390	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	9.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.461	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Årlig tømning septik/trixtank	kr.	875	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Rottebekæmpelse	kr.	183	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	13.965	I alt	kr.	5.537.350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.307			

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 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.175 md. / 302.098 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Firehusevej 3, Rugsted, 7100 Vejle Kontantpris: kr. 5.495.000	Sagsnr.: 701-8020 Ejerudgift/md.: kr. 2.776	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.830.000 Nr. 4: hovedstol kr. 300.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller landbrugsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Det forventes at ejendommen vil ændre kategori ved ejerskifte.

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

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur, særligt værdifulgt landbrugsjord og økologisk forbindelse.

Byggesag
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. idet at der er en igangværende byggesag på ejendommen. Køber gøres opmærksom på, at ejendommens arealer er noteret i forhold til sælgers oplysninger.
I den ene udbygning er der indrettet en lejlighed og køber gøres opmærksom på at denne ikke er registreret til beboelse.

Afblændet olietank
Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet/afblændet olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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.