

REAL



Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.139	Grund m ²	901
Byggeår/ombygget	1962/1977	Energimærke	+ E

Sagsnr. **7261286**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026



God planløsning og mange muligheder

Velkommen til Møllebakken 20 i Skrydstrup – en velholdt villa med en god planløsning og masser af muligheder for familien, der ønsker rolige omgivelser og god plads både inde og ude.

Boligen rummer 138 veludnyttede kvadratmeter og byder på hele fire værelser, hvilket giver plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller hobbyinteresserne. Hjemmets naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Herfra skabes de perfekte rammer for både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Køkkenet ligger centralt placeret i huset og har en god størrelse med plads til hverdagens aktiviteter. Derudover får man både badeværelse og gæstetoilet, hvilket er en stor fordel i dagligdagen.

Planløsningen er funktionel med en separat værelsesafdeling, som skaber en god opdeling mellem opholdsrum og de private områder. Samtidig byder ejendommen på flere disponible rum, som kan anvendes efter behov.

Udendørs får man en grund på 901 m² med plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Haven er nem at gå til og giver gode muligheder for at skabe hyggelige uderum. Til ejendommen hører også garage og udhus, som giver ekstra plads til opbevaring eller værksted.

Møllebakken er et attraktivt sted at bo for dem, der ønsker fredelige omgivelser og et godt lokalsamfund omkring sig. Samtidig er der kort afstand til Vojens, hvor man finder indkøbsmuligheder, skole, fritidsaktiviteter og of-fentlig transport.

Her får du en velholdt bolig med en god indretning, masser af plads og et solidt udgangspunkt for mange gode år fremover.

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: Lasse Erbs



Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

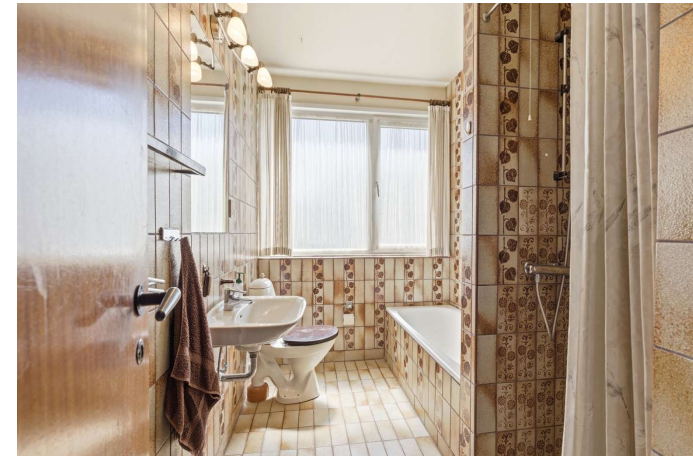
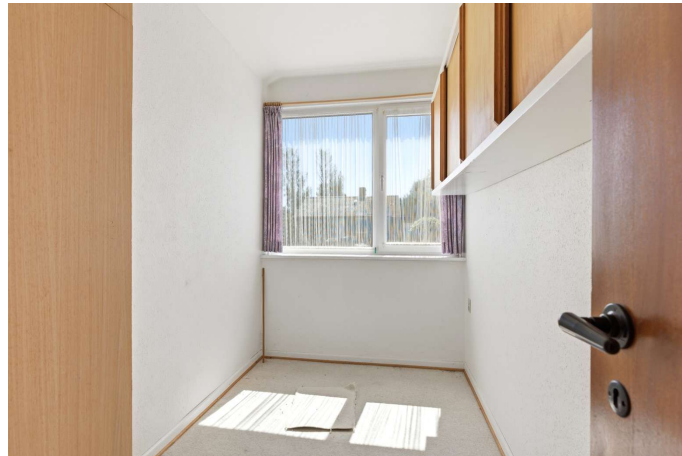




Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

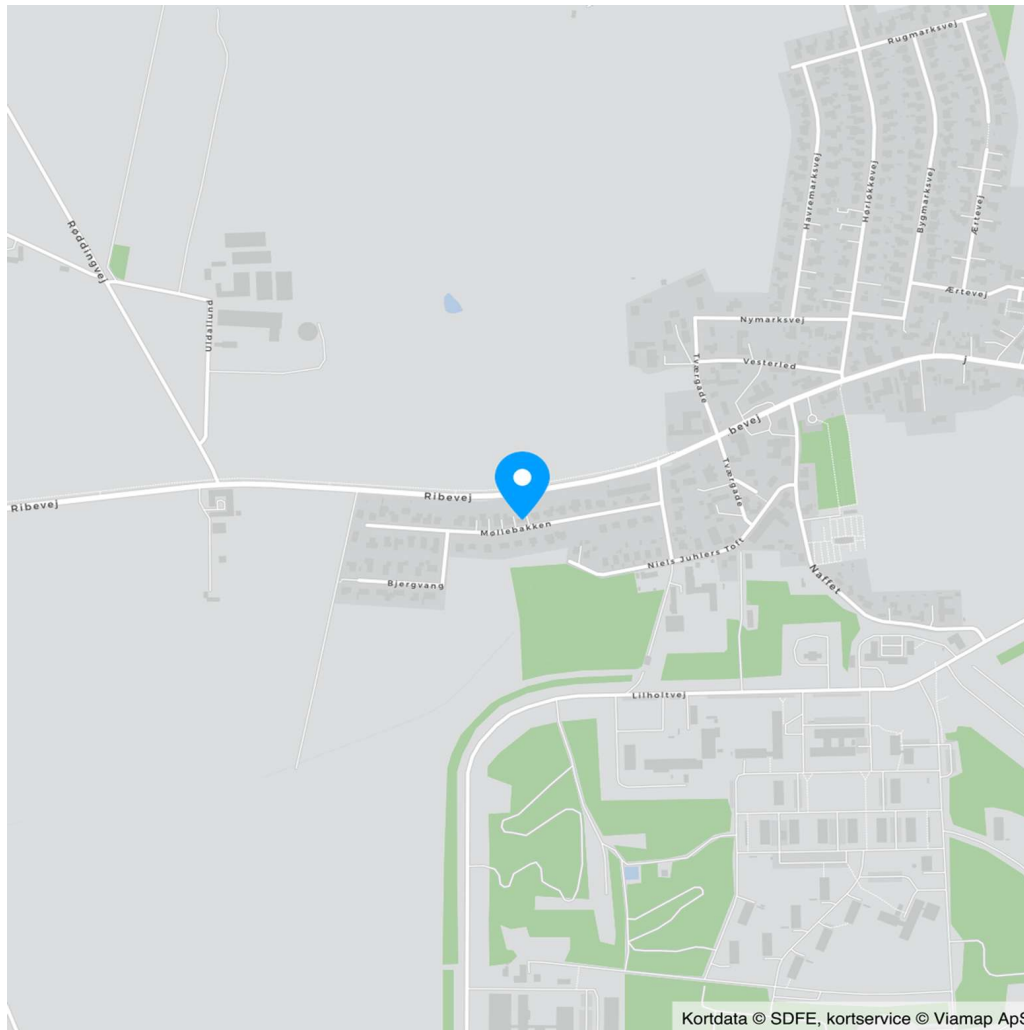




Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026





Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 669 Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup
BFE-nr.: 5188944
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1962/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 559.000
Grundværdi: 148.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 447.200
Grundlag for grundskyld: 118.400

Arealer**

Grundareal: 901 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Garage: 38 m²
Udhus: 7 m²

** 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: 19.01.1949 - Dok om flyveplads mv
- Nr. 2: 02.07.1963 - Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv
- Nr. 3: 23.09.1964 - Dok om luftfartshindringer mv,, se matr. 484 Skrydstrup. 41_SKR_484 - dato-løbenr. 29.09.1964-20004
- Nr. 4: 23.01.1979 - Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 1008 Skrydstrup, se matr. 727 Haderslev 41_HAD_727
- Nr. 5: 01.05.1979 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1008 Skrydstrup. 41_FRE_2
- Nr. 6: 24.07.2002 - Lokalplan nr.21-03, se matr. 141 Skrydstrup 41_SKR_141

Planer

Kommuneplan 11.12.BO.01 - Boligområde Møllebakken
Lokalplan 21-03 - Boligområde syd for Ribevej i Skrydstrup by

Ejendommen er beliggende i RØD ZONE.
Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 24.250 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.281	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring ansl.	kr.	6.000	I alt	kr.	515.417
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.672			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.218 md. / 26.613 år v/27,25 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Møllebakken 20, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 7261286
Ejerudgift/md.: kr. 1.139

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 393.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Efterregulering af ejendomsskatter - Dødsbo sælger

Pr. 1. juli trådte ny bestemmelse i kraft vedr. refusion af grundskyld, Ejendomsskattelovens §82 C. Køber ikke hæfter for sælgers ikke betalte grundskyld ved sælgers dødsfald, men køber skal ansøge om dette, og det gælder kun, hvis beløbet er på 1.500 kr. eller derover.

Da sælger er et dødsbo, medvirker boet IKKE til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der IKKE sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger og boets advokat/bobestyrer samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Rød zone - Støjkomensation

Ejendommen er beliggende i rød zone i forhold til Skrydstrup Lufthavn. Støjkomensationen er udtrykt og forbrugt af sælger.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.