



**REAL**

## Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.412</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>964</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>D + D + D</b>

Sagsnr. **7261323**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026



På Nelliikevej 2 i Skovbølling finder I et virkelig fint og velholdt hjem, hvor der straks mærkes en god og hyggelig atmosfære. Her får I en klassisk og velindrettet villa med 137 boligkvadratmeter, som gennem årene er passet rigtig godt på, og hvor både inde- og udearealer fremstår indbydende.

Huset byder på en god planløsning med blandt andet flere værelser, et pænt badeværelse samt dejlige opholdsrum, hvor spiseafdeling og stue skaber de perfekte rammer for hverdagen. Fra stuen er der adgang til en skøn udestue fra 2017, som forlænger sæsonen og giver et ekstra opholdsrum med masser af lysindfald og kig til haven.

Køkkenet ligger centralt i boligen og i naturlig forbindelse med spiseområdet, hvilket giver en god sammenhæng i huset. Derudover får I et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og egen indgang. Taget er skiftet i 2014, hvilket er endnu et plus ved den velholdte ejendom.

Udvendigt venter en super fin og velanlagt have, som er nem at holde og samtidig indbyder til både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener på terrassen. Her er gode rammer for familien, og man mærker tydeligt, at også udearealerne er blevet passet med stor omhu gennem årene. Til ejendommen hører desuden en garage med gode anvendelsesmuligheder.

Her bosætter I jer i rolige omgivelser i Skovbølling med kort afstand til Haderslev, samtidig med at I får en bolig, hvor man virkelig kan mærke, at huset er blevet passet og plejet med stor omhu gennem årene.

### 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: Nicolai Gerber



Adresse: Nellikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026





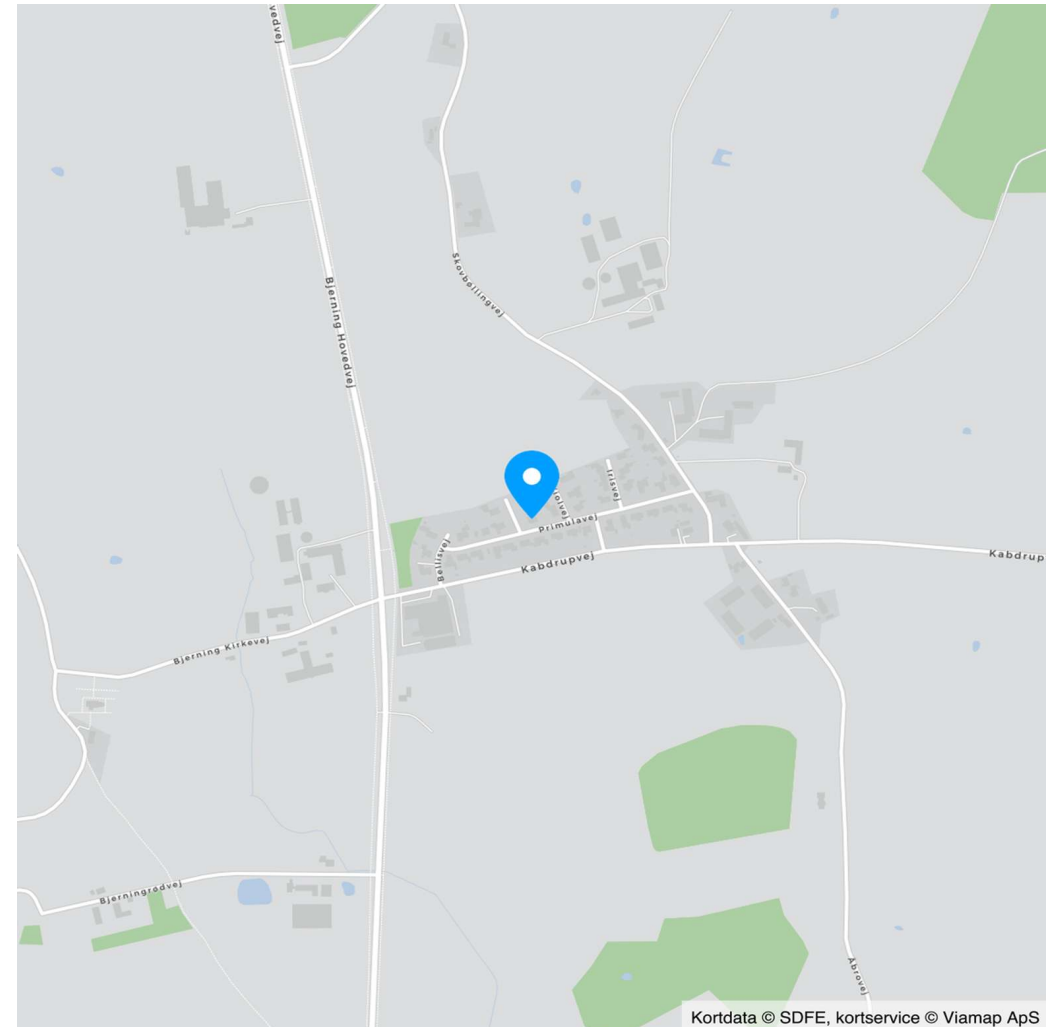
Adresse: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 176 Bjerning Ejerlav, Bjerning  
BFE-nr.: 5167829  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 871.000  
Grundværdi: 294.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 696.800  
Grundlag for grundskyld: 235.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 964 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 30 m<sup>2</sup>  
Garage: 54 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, oversigt mv.

**Planer**

Kommuneplan 21.25.BO.01 - Boligområde Primulavej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

Spildevandsplan: Kloakopland - 950-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Olietank: Overjordisk aktiv og nedgravet sløjfet.

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Emhætte (GT Thermex), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Opvaskemaskine (Sanusi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026

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.: 40.100 Forbrug: 2.188 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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"

Energimærkning: Energimærke D + D + D

Adresse: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.987	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.594
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	123	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	851	I alt	kr.	1.017.944
Husforsikring ansl.	kr.	5.640			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.943			

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.392 md. / 52.701 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: Nelliikevej 2, Skovbølling, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261323  
Ejerudgift/md.: kr. 1.412

Dato: 21.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 515.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 217.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovn/pejseindsat**

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk). Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er \*\*\*. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

**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.

**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<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*

## “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.