

REAL



Bøgely 13, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.729	Grund m2	744
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **7261195**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Bøgely 13 har en helt særlig og attraktiv beliggenhed i et roligt og børnevenligt område, hvor trygge stisystemer, legeplads og hverdagens fornødenheder ligger tæt på. Samtidig får man en sjældnen og flot udsigt direkte over de grønne omgivelser, da haven grænser op til naturen. Her oplever man en fri og ugeneret fornemmelse, hvor årstidernes skift bliver en del af hverdagen – både når man sidder ved spisebordet, slapper af i sofaen eller nyder solen på terrassen. Kombinationen af nærmiljø, natur og udsigt gør boligen helt ideel for børnefamilien, der ønsker både fællesskab og fredelige rammer.

Boligen er opført i 1963 og rummer 120 veludnyttede boligkvadratmeter samt et multirum på 19 kvadratmeter. Huset er løbende vedligeholdt og moderniseret, herunder med nyt tag fra 2018 og vinduer fra 2013, hvilket giver et godt og opdateret helhedsindtryk. I 2023 blev den tidligere garage ombygget til et funktionelt multirum, og samtidig blev badeværelset renoveret i en flot og tidssvarende stil. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og multirummet har egen varmepumpe, som sikrer en fleksibel og behagelig temperatur året rundt. Der er gulvvarme i både bryggers og badeværelse, hvilket bidrager med ekstra komfort i dagligdagen.

Man bydes velkommen i en pæn og indbydende entré, hvorfra der er adgang til multirummet eller videre ind i husets naturlige samlingspunkt – det store og lyse køkken-alrum. Her er der god plads til både et stort spisebord og et hyggeligt sofaområde, så familien kan samles om både hverdag og gæstebud. De store vinduespartier trækker lyset ind og understreger den flotte udsigt mod de grønne omgivelser. Fra alrummet er der direkte adgang til en skøn træterrasse, som vender helt rigtigt i forhold til solen og danner en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Her kan man nyde udelivet i fredelige rammer med naturen som nærmeste nabo.

Boligen rummer tre gode og regulære værelser, som nemt kan indrettes til børneværelser, soveværelse eller kontor alt efter behov. Badeværelset fremstår lækkert og moderniseret, og det praktiske bryggers med gulvvarme giver en funktionel hverdag med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

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: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026

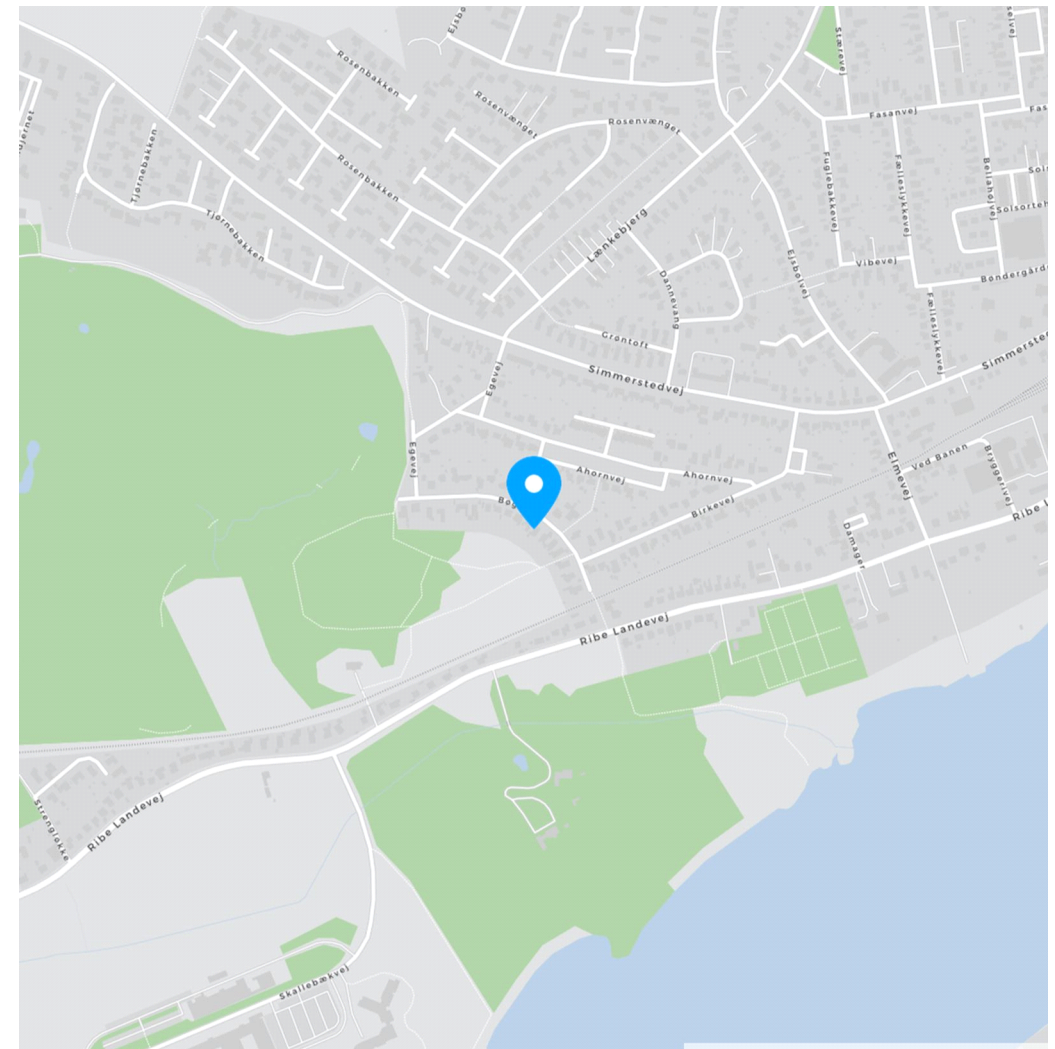
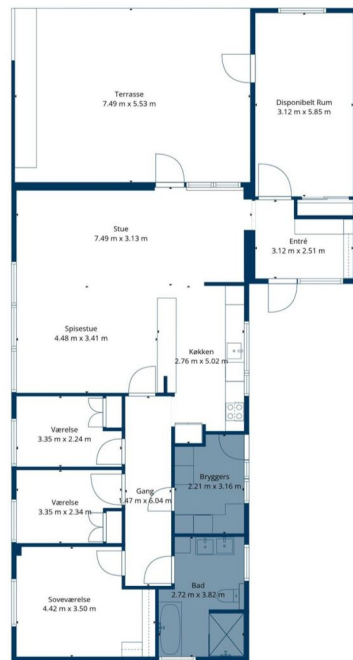




Adresse: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026



Adresse: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 2704 Haderslev
BFE-nr.: 5762863
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal: 744 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 19 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.405.000 kr.
Grundværdi: 703.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.124.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 562.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Kommuneplanramme: Rekreativt område Viggo Carstensens Vej - 10.12.RE.01

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 107 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Olietank: Tømt og afblændet

Tinglyste servitutter: Der foreligger ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. Grundig, år 2020

Emhætte mrk. Elektrolux, år 2021

kogeplader mrk. Blomberg

Opvaskemaskine mrk. Grundig, år 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 16,10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Om 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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Adresse: Bøgely 13, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
 Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.732	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Renovation	kr.	3.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	I alt	kr.	2.015.972
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.563	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		20.749			

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/nettoydelser 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.739 md./ 128.872 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.680 md./ 104.157 år v/25,50%
 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: 02.02.2026
 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: 1/8 - 1/2

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: Bøgely 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261195
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 02.02.2026

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:

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.174.508	1.174.508	1.038.044	DKK	2	74.143	22,25	4,05			Nej	

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

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

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev & Vojens – 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.