



**REAL**

## Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.349</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.771</b>
Byggeår	<b>1827</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **7261075**

**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: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026



### CHARMERENDE VILLA SOM ER GENNEMRENOVERET I 2006

Drømmer du om et hjem med sjæl, charme og en beliggenhed midt i naturen – så er Skovrødvej 1 et oplagt valg. Huset er oprindeligt opført i midten af 1800-tallet og fremstår i dag som et charmerende og velholdt hjem med et flot stråtag og hyggelig atmosfære.

Ejendommen blev gennemgribende renoveret i 2006 og byder på moderne komfort med gulvvarme i alle rum og en nyinstalleret varmepumpe. Boligen indeholder et lyst køkken i åben forbindelse med spisestuen og stuen, to gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers med egen indgang.

Fra køkken og stue er der et behageligt lysindfald og kig til den store grund, hvor der er god plads til både leg, dyr og udeliv. Ejendommen rummer desuden mulighed for at udnytte førstesalen, hvis du ønsker ekstra værelser eller et kontor med udsigt over landskabet.

Beliggenheden er ganske særlig – midt mellem den historiske UNESCO-by Christiansfeld og sommerbyen Hejlsminde, blot 10 minutter fra motorvejen. Her får du landlig idyl med kort afstand til alt, du har brug for i hverdagen. Og er du glad for heste, ligger der kun 50 meter til den lokale rideskole.

Ejendommen på Skovrødvej 1 kan også benyttes som flexbolig, hvilket giver dig mulighed for at bruge huset både som helårs- og fritidsbolig – perfekt til dig, der ønsker ro, natur og frihed til selv at vælge.

Alt i alt et hus med historie, sjæl og funktionalitet – klar til nye ejere, der vil nyde roen, naturen og den gode energi i et ægte landligt miljø.

### 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.

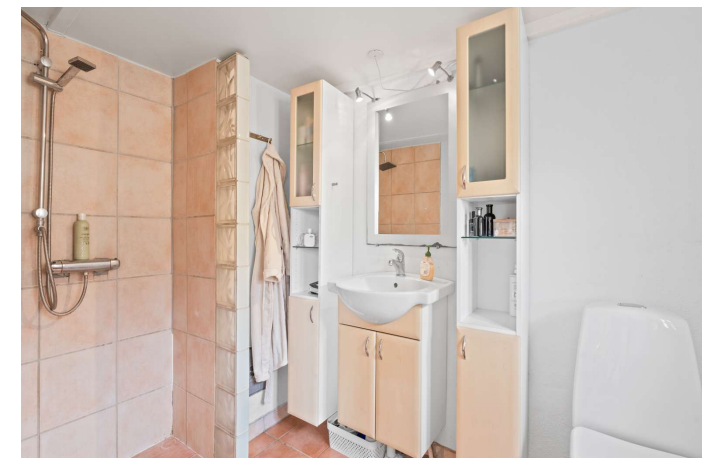
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

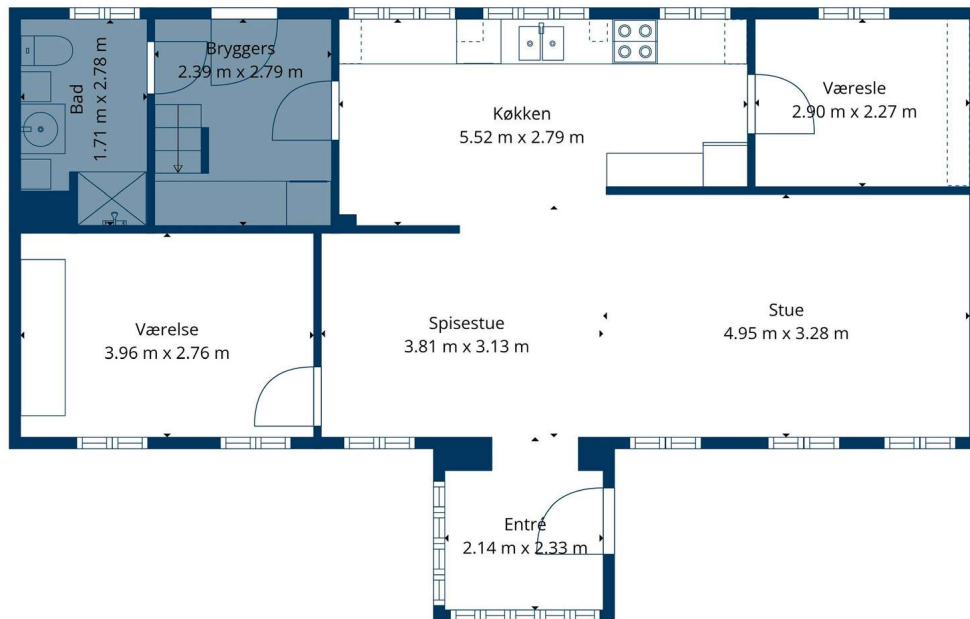
Dato: 22.05.2026



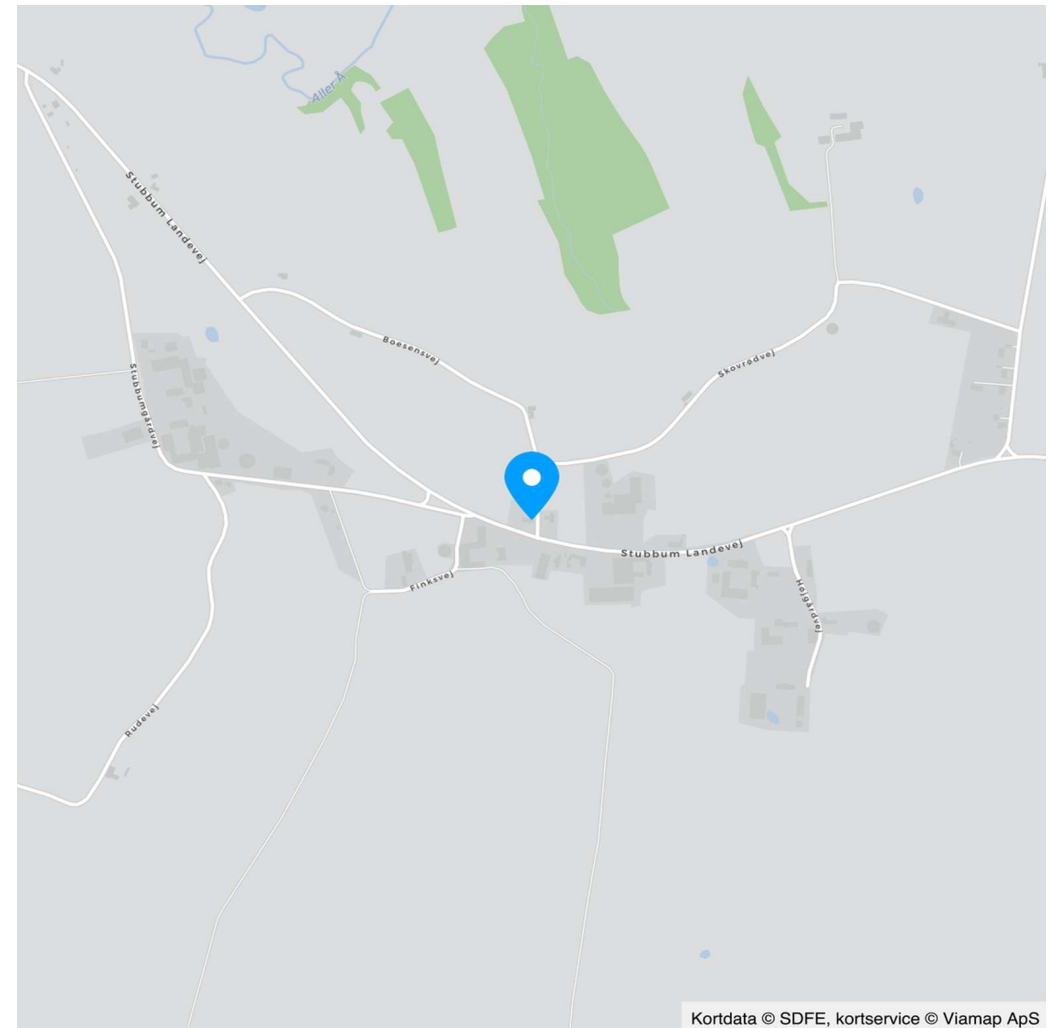
Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovrødvej 1, Stubbom, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 56 Stubbom, Aller  
BFE-nr.: 9140665  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1827

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.771 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 29 m<sup>2</sup>  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 12 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 8 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 774.000  
Grundværdi: 315.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 619.200  
Grundlag for grundskyld: 252.000

\*\* 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: 25.02.1931 - Dok om byggelinier mv. Genindført Vedr matr 305,13,303,2, 41\_STB\_2  
- Nr. 2: 06.04.1935 - Dok om oversigt mv, se matr 3

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297563\\_1751012353781.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1751012353781.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 2007-16 Aller Oest - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Wasco Emhætte mrk. Ikea Komfur mrk. Wasco Ovn mrk. Wasco Kogeplader mrk. Wasco Opvaskemaskine mrk. Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

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 salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen 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](http://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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 + D



Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.158	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	832	I alt	kr.	1.010.350
Rottebekæmpelse	kr.	140	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.		
Husforsikring	kr.	5.646			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.183			

**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 4.426 md. / 53.116 år v/26,42 %

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: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 22.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 728.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 486.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.