

**REAL**



## Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>159</b>
Kontantpris	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.903</b>	Grund m2	<b>953</b>
Byggear	<b>2007</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **7261084**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

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

Adresse: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Bojsnap Krat 16 – en lys og specialtegnede familievilla med store vinduespartier, skønne terrasseområder og en planløsning, der både tilgodeser hverdagslivet og fremtidige behov. Villaen er opført i 2007 og har kun haft én ejer, hvilket tydeligt afspejler sig i boligens velholdte stand. Ejendommen ligger på en lukket vej med direkte adgang til stisystemer, som gør det nemt og trygt for børnene at komme til skole, fritidsaktiviteter og kammerater. Her får I samtidig kort afstand til indkøb og hverdagens fornødenheder – og som ekstra bonus bor I tæt på de naturskønne Jels Søer.

Boligen rummer 159 veldisponerede kvadratmeter, hvor der er tænkt i både fællesskab og privatliv. I børneafdelingen finder I to gode værelser, et badeværelse og bryggers med egen indgang, mens voksenafdelingen byder på et soveværelse, en stor garderobe og eget badeværelse. Det centrale omdrejningspunkt i hjemmet er de lyse opholdsrum, hvor store vinduespartier sikrer et flot lysindfald, og hvor der er et naturligt flow mellem køkkenalrum og stue. Fra køkkenalrummet er der adgang til vinterstuen, som fungerer som et ekstra opholdsrum – lyst og indbydende med vinduer på tre sider og to ovenlysvinduer.

Fra vinterstuen er der udgang til begge sider, hvilket giver jer nem adgang til flere dejlige terrasser, som vender perfekt i forhold til solen. Herfra er der udsyn til den velanlagte, opvoksede have, der indbyder til leg, afslapning og hyggelige stunder. Foran huset præsenterer villaen sig flot med en enkel stil, og her er også garage samt god plads i indkørslen til biler, trailer eller andet.

På den modsatte side af huset finder I et todelt værksted, som giver jer mange muligheder. Det kan både benyttes som hobbyrum, opbevaring eller efter behov omdannes til yderligere værelser – måske en separat teenageafdeling eller ekstra børneværelser, hvis familien kræver mere plads.

Alt i alt en indbydende og fleksibel villa fra 2007, som kun har haft én ejer, og hvor I får moderne rammer, en tryk beliggenhed og et hjem med masser af muligheder for at forme til jeres behov.

### 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: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026

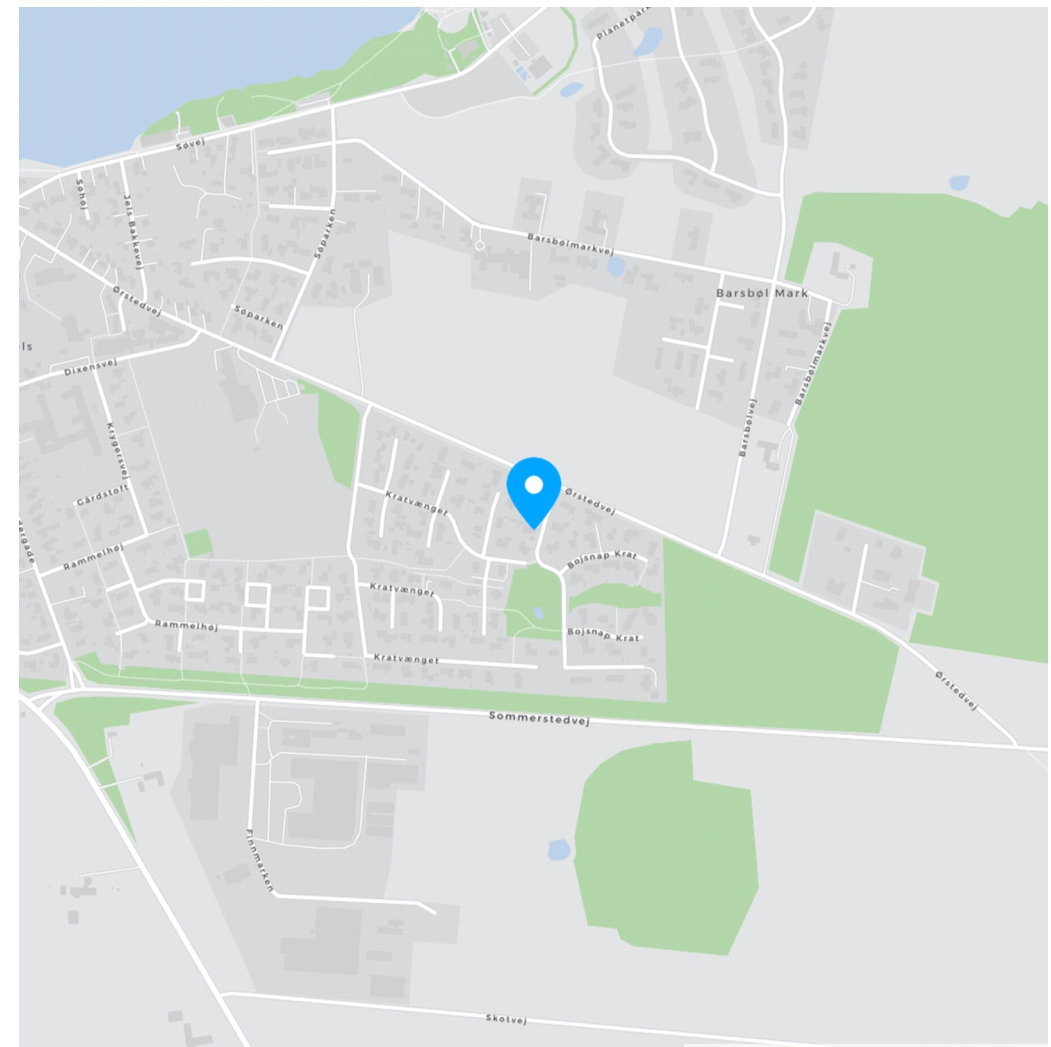
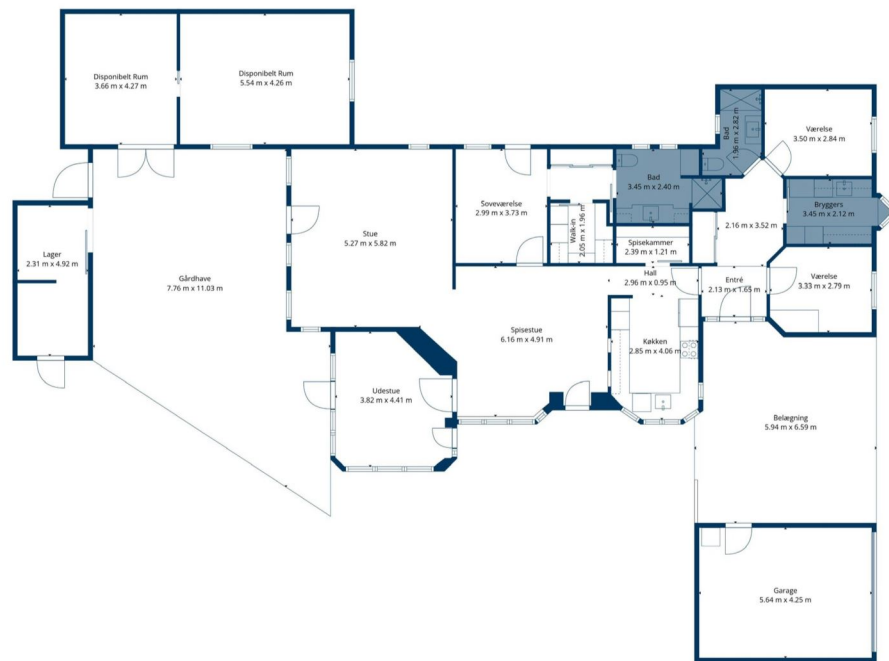




Adresse: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026



Adresse: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Vejen  
 Matr.nr.: 1309 Jels Ejerlav, Jels  
 BFE-nr.: 8083632  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)  
 Varmeinstallation: Naturgas  
 Opført/ombygget år: 2007

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 2.379.000 kr.  
 Grundværdi: 434.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.903.200 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 347.200 kr.

#### Arealer\*

Grundareal: 953 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 159 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Integreret Garage: 27 m<sup>2</sup>  
 Integreret Udhus: 50 m<sup>2</sup>  
 Udestue: 19 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11129813\\_1751395168868.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11129813_1751395168868.pdf)

**Lokalplan:** Kratvænget, Jels By  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1024978\\_APPROVED\\_1172746935260.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1024978_APPROVED_1172746935260.pdf)

**Varmeplan:** Varmeplan 2020 med tillæg  
<https://vejen.viewer.dkplan.niras.dk/plan/58#/14060>

**Spildevandsplan:** Kloakopland - JJe19 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

#### Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1979 lbnr. 915215-42 Tillægstekst Lokalplan nr. 2.2-02, akt 17 AKT 42\_JEL\_17  
 Nr. 2 lyst d. 05.10.2005 lbnr. 15873-42-S0001 Tillægstekst Dok om byggepligt mv  
 Nr. 1 lyst d. 20.08.1979 lbnr. 915215-42 Tillægstekst Lokalplan nr. 2.2-02, akt 17 AKT 42\_JEL\_A17  
 Nr. 2 lyst d. 05.10.2005 lbnr. 15873-42-S0001 Tillægstekst Dok om byggepligt mv

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og 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 salgsoptilling.  
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](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.

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.706	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.692	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring	kr.	5.669	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.591	I alt	kr.	2.320.067
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	112	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundejerforening	kr.	450	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
Jordflytning	kr.	2	herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		22.836			

#### 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/nettoydelelse 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.342 md./ 148.101 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.031 md./ 120.367 år v/24,90%  
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: 03.02.2026  
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: Bojsnap Krat 16, Jels, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261084  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 04.02.2026

**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

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforening Bojsnap Krat

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Køle/fryseskab

Emhætte

Komfur

Ovn

Opvaskemaskine

Mikrobølgeovn

Medfølger ikke:

Fryser i garage

Vaskemaskine

Tørretumbler

Redskaber i redskabsrum

# 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 – 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.