

REAL



## Bøgely 12, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>175</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.683</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>913</b>
Byggeår/ombygget	<b>1960/2002</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **7261198**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 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: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026



### Arkitekttegnet kvalitetsvilla med forskudte niveauer og flot udsigt

På Bøgely 12 udbydes et arkitekttegnet hjem, hvor der er tænkt over hver eneste detalje – fra de forskudte niveauer til lysindfald, materialevalg og udsyn over området. Boligen fremstår indflytningsklar og rummer 175 veldisponerede kvadratmeter bolig samt 75 kvadratmeter kælder, heraf 20 kvadratmeter garage med port. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, har energimærke C, taget er skiftet i 2002, og vinduerne er udført i mahogni, hvilket understreger husets kvalitet og arkitektoniske udtryk.

Planløsningen er både spændende og yderst funktionel. De forskudte niveauer skaber dynamik og giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private afdelinger. Det store køkken-alrum fungerer som boligens hjerte med god plads til både madlavning og det lange spisebord. Her opleves et flot lysindfald og en skøn udsigt over området, som også kan nydes fra terrassen. Fra alrummet træder man et par trin ned til stuen, der ligger hyggeligt og let afskærmet med direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor inde- og udeliv smelter sammen.

På øverste plan finder man to gode værelser samt en separat forældreafdeling med walk-in-closet og udgang til en lille altan, hvor udsigten igen kommer til sin ret. Her ligger også husets badeværelse. Indretningen giver optimale rammer for familien med en tydelig og gennemtænkt zoneopdeling.

Kælderen er en integreret og særdeles anvendelig del af boligen med flot loftshøjde og smukke velvingede lofter, som tilføjer karakter og atmosfære. Den fremstår lys og indbydende og rummer blandt andet et disponibelt rum, som sælger har anvendt som teenageafdeling, samt toilet, viktualierum og bryggers. Her er fleksible muligheder for både hobby, hjemmekontor eller ekstra opholdsplads.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen. Her bor man i et dejligt og roligt område tæt på flot natur og samtidig nær alle hverdagens fornødenheder. Kombinationen af arkitektur, indflytningsklar stand, fed planløsning og en skøn udsigt gør Bøgely 12 til en helt særlig boligoplevelse.

### 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: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

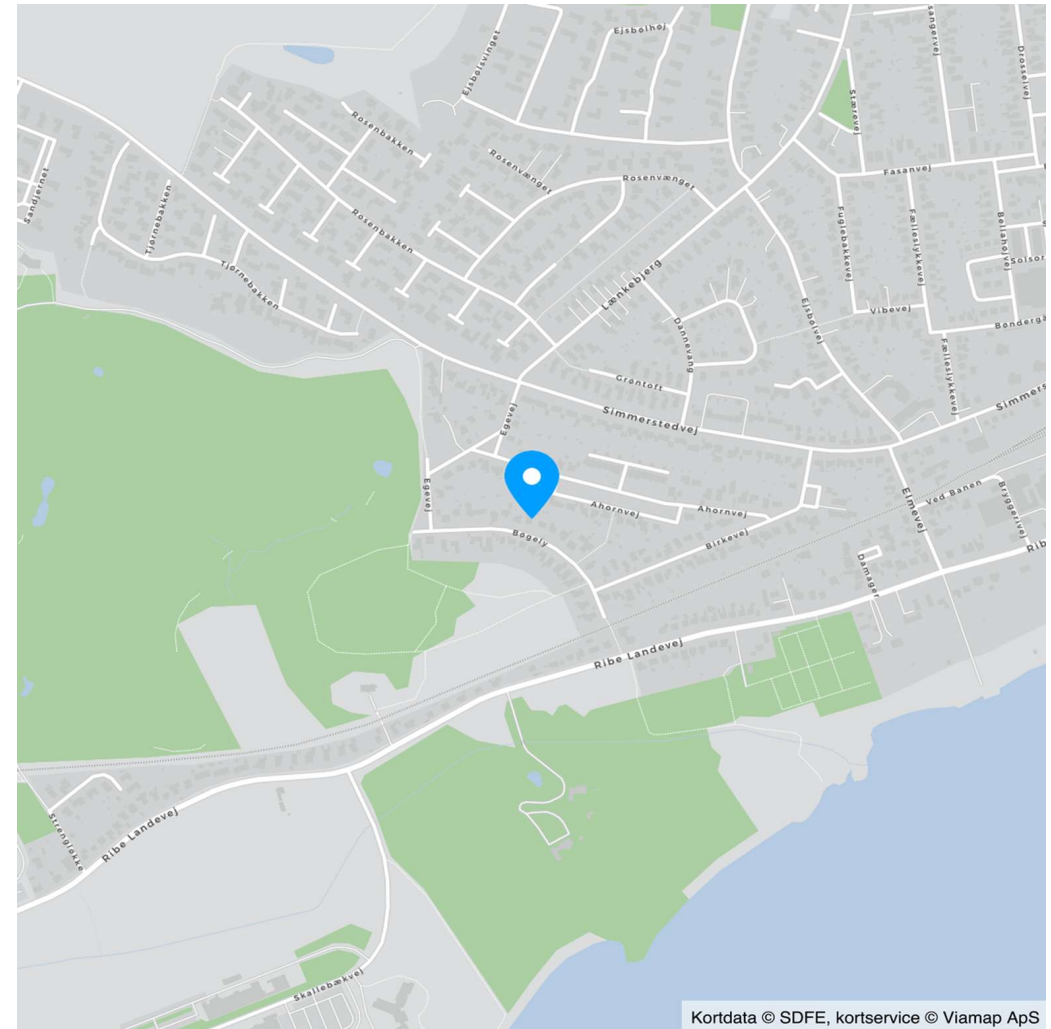
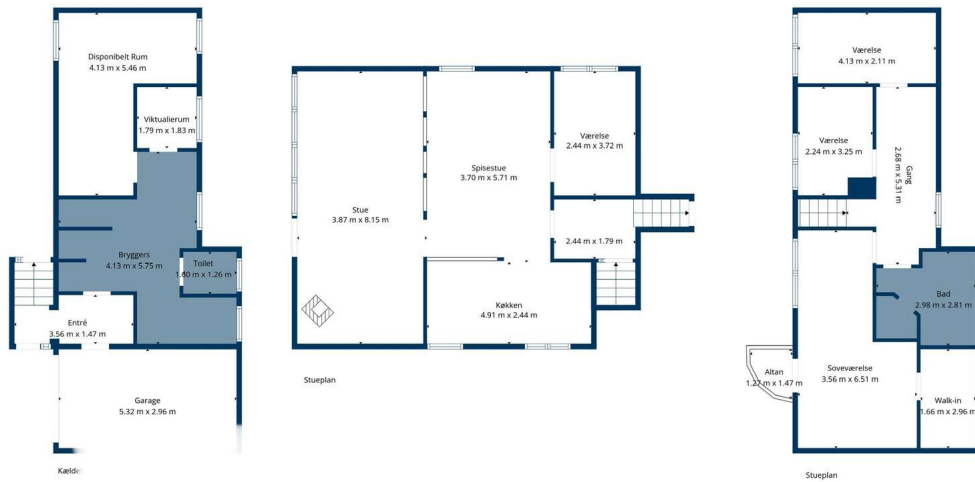
Dato: 05.07.2026



Adresse: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026





Adresse: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 3092 Haderslev  
BFE-nr.: 5763254  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1960/2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.411.000  
Grundværdi: 927.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.928.800  
Grundlag for grundskyld: 741.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 913 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 175 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 23 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: 12.10.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr nr 2597 -

**Planer**

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - December 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](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: Afblændet

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjer er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med 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):

Køleskab mrk. Miele, år 2016 Emhætte mrk. Silverline, år 2017 Ovn mrk. Asko, år 2018 Kogeplader mrk. Die Dietrich  
Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ida 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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.837	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	9.418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	680	I alt	kr.	2.821.150
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.880	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Husforsikring	kr.	5.477			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.194			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.092 md. / 145.110 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: 01.06.2026

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: Bøgely 12, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 05.07.2026

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. 1.639.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 70.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

# 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.