



REAL

## Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>100</b>   |
| Kontantpris | <b>1.045.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.349</b>         | Grund m2    | <b>1.771</b> |
| Byggear     | <b>1827</b>          | Energimærke | <b>D</b>     |

Sagsnr. **7261075**

**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: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

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.

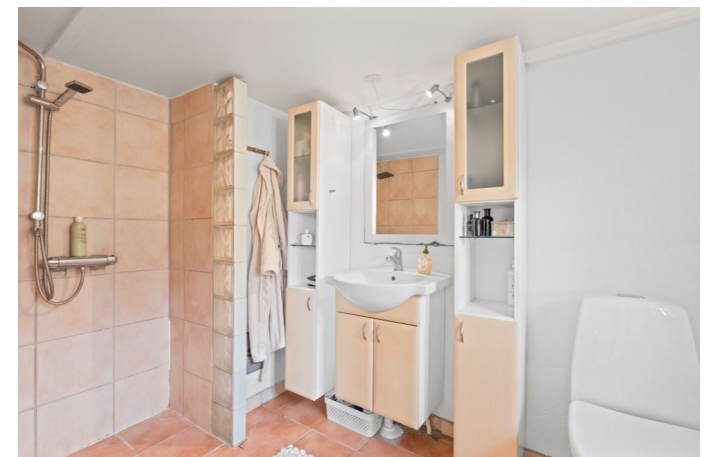
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

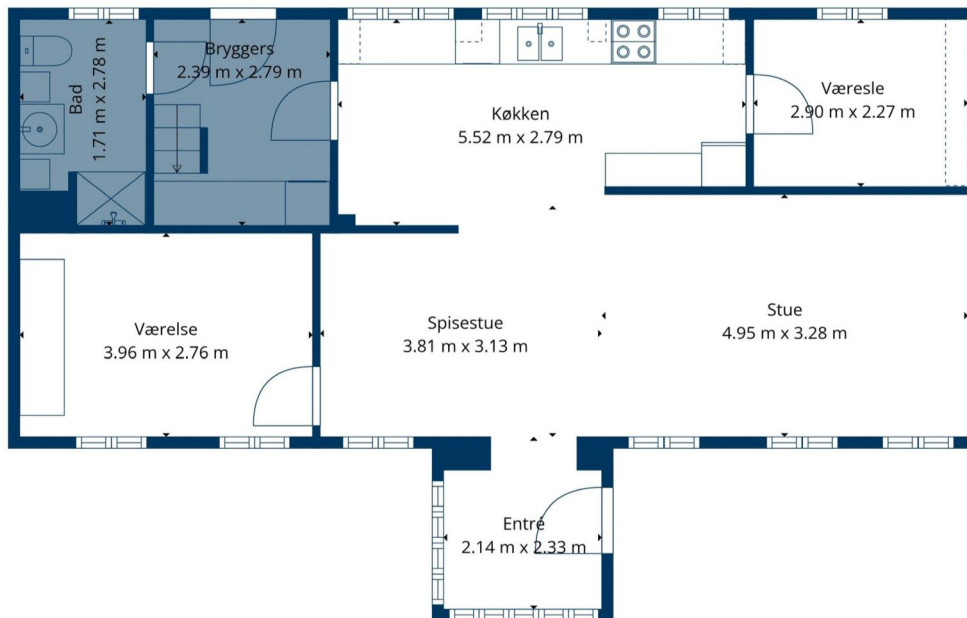
Dato: 31.01.2026



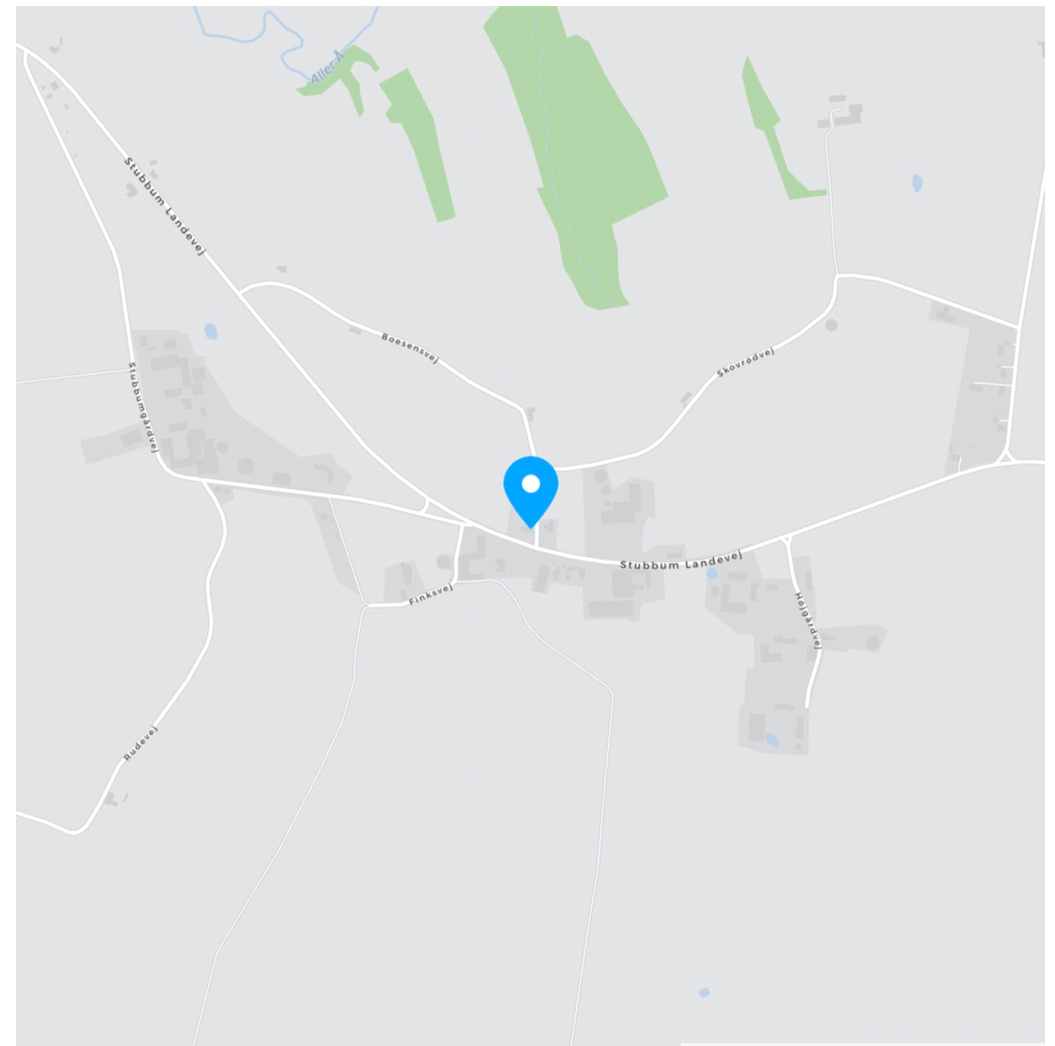
Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026



**REAL**





Adresse: Skovrødvej 1, Stubbom, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 56 Stubbom, Aller  
BFE-nr.: 9140665  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg nedsivning  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Luft-til-vand-varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1827

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

##### **Arealer\***

Grundareal: 1.771 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 10 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>

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre 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.

##### **Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 25.02.1931 lbnr. 5348-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Genindført Vedr matr 305,13,303,2, AKT 41\_STB\_2

Nr. 2 lyst d. 06.04.1935 lbnr. 922400-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv, se matr 3

#### 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: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand-varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

#### 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](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.



Adresse: Skovrødvej 1, Stubbum, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.158  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 1.045.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.797  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. | 7.500     |
| Husforsikring         | kr. | 5.646  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 8.150     |
| Renovation            | kr. | 3.610  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.060.650 |
| Skorstensfejning      | kr. | 832    | 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. |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 140    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.650 md./ 67.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.587 md./ 55.050 år v/25,00%  
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: 31.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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. 1.045.000

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

Dato: 31.01.2026

**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/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 674.741  | 674.741      | 682.338       | DKK              | 2,17               | 39.031        | 27,00        | 2,99 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Tilbehør:**

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

# 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.