

REAL



Øsbygade 61, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	380
Kontant	995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.170	Grund m ²	519
Byggeår/ombygget	1898/2007	Energimærke	+ D

Sagsnr. **7261211**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmæglerne.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: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026



Ejendom med bolig, lejlighed og stort værksted/lager

På Øsbygade 61 i Øsby udbydes en spændende og meget anvendelig ejendom med masser af plads og fleksible muligheder. Her får man en rummelig bolig kombineret med en separat lejlighed samt et stort værksteds- og lagerareal, hvilket gør ejendommen oplagt for både den pladskrævende familie, den selvstændige håndværker eller køberen, der ønsker mulighed for udlejning.

Ejendommen er opført i 1898 og er siden løbende moderniseret, blandt andet med tilbygning i 2007. Boligen rummer i alt 380 m² bolig samt yderligere disponible arealer, som giver mange muligheder for både bolig, hobby og opbevaring.

Boligen fremstår med en rummelig og funktionel indretning med flere opholdsrum, værelser og badeværelser. Køkkenet ligger centralt placeret i boligen og har god forbindelse til de omkringliggende opholdsrum, hvor der er plads til både hverdag og samvær.

På ejendommens førstesal findes en separat lejlighed med egen indgang. Lejligheden er på nuværende tidspunkt udlejet, men lejer fraflytter pr. 1. maj 2026, hvilket giver køber mulighed for selv at disponere over boligen – enten til egen anvendelse, til familie eller til ny udlejning.

En særlig kvalitet ved ejendommen er de store værksteds- og lagerarealer, som giver rigtig gode muligheder for den pladskrævende hobby, opbevaring eller mindre erhverv. Her er god plads til værksted, maskiner, lager eller andre aktiviteter, og arealerne åbner samtidig mulighed for yderligere indretning – eksempelvis etablering af endnu en mindre lejlighed, hvis man ønsker flere boligenheder.

Grunden er på 519 m² og ligger centralt i Øsby med kort afstand til både natur, kyst og Haderslev. Her får man en ejendom med masser af kvadratmeter og fleksibilitet – hvad enten man ønsker bolig med god plads, mulighed for udlejning eller kombinationen af bolig og værksted.

Øsbygade 61 er kort sagt en ejendom med mange anvendelsesmuligheder og et stort potentiale for den rette køber.

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: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026





Adresse: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 83 Øsby Ejerlav, Øsby
BFE-nr.: 5180067
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1898/2007

Arealer**

Grundareal: 519 m²
Boligareal i alt: 380 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.644.000
Grundværdi: 256.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.315.200
Grundlag for grundskyld: 204.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 06.05.2026 -
- Nr. 1: 07.05.1957 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 05.04.1994 - Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting 41_VAN_5

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 22.10.CE.01 - Centerområde Øsby Kirkevej

Anvendelsesbegrænsninger

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig 7

Spildevandsplan: Kloakopland - 412-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

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

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køleskab (Inverter, 2025), Emhætte, Komfur, Ovn (AEG), Kogeplade (Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Siemens), Mikrobølgeovn (Adelberg), (1. sal: Køleskab, opvaskemaskine, ovn, kogeplader og emhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.600 Forbrug: 43.890 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 salgssopstilling.

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.



Adresse: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.708	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	7.135	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.461	I alt	kr.	1.010.350
Rottebekæmpelse	kr.	136			
Jordflytning	kr.	3	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	kr.	26.043			

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 4.392 md. / 52.701 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: 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: Øsbygade 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261211
Ejerudgift/md.: kr. 2.170

Dato: 06.05.2026

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. 170.000
Nr. 4: hovedstol kr. 658.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000
Nr. 6: hovedstol kr. 62.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 & 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.