



REAL

## Oksbølvej 21, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>2.194</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>970</b>
Byggeår/ombygget	<b>1960/2010</b>	Energimærke	<b>D + D +</b>

Sagsnr. **7261249**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmæglerne.dk/6100](http://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: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026



På Oksbølvej 21 møder man en ejendom, der forener landlig idyl med god plads og en funktionel indretning – alt sammen med et skønt kig ud over åbne marker, der giver en helt særlig ro omkring boligen.

Huset er opført i 1960 og er siden blevet udvidet med en førstesal i 2010, hvilket har skabt en bolig med masser af anvendelige kvadratmeter og en planløsning, der passer perfekt til både familien og dem, der ønsker god plads omkring sig.

Allerede ved ankomst fornemmer man ejendommens rolige beliggenhed, og indenfor bydes man velkommen i en entré, der naturligt fordeler til husets opholdsrum. Køkkenet ligger centralt placeret og i fin forbindelse med spisestuen, hvor der er god plads til hverdagens måltider. Herfra åbner hjemmet sig videre op mod stuen, som fremstår lys og indbydende – et oplagt samlingspunkt med plads til både afslapning og samvær.

I stueplan findes desuden et værelse, der kan anvendes som soveværelse, kontor eller gæsteafdeling, samt badeværelse og praktiske rum, der gør hverdagen nem og funktionel. Fra opholdsrummene er der udgang til terrassen, hvor man virkelig får glæde af beliggenheden – her kan udsigten over markerne nydes i fulde drag, uanset om det er morgenkaffen eller de lange sommeraftener.

Førstesalen, som er opført i 2010, tilføjer boligen en moderne og rummelig afdeling med flere gode værelser. Her er en oplagt børneafdeling med flere regulære værelser, som alle har fine størrelser og gode indretningsmuligheder. Et repos binder etagen sammen og skaber et naturligt opholds- eller legeområde. Derudover findes endnu et badeværelse på denne etage, hvilket gør indretningen ideel til familien, hvor både børn og voksne kan have hver deres plads.

Kælderen giver ekstra opbevaringsplads og mulighed for hobbyrum eller lignende, mens udearealerne byder på god plads omkring huset samt carport.

### 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: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026

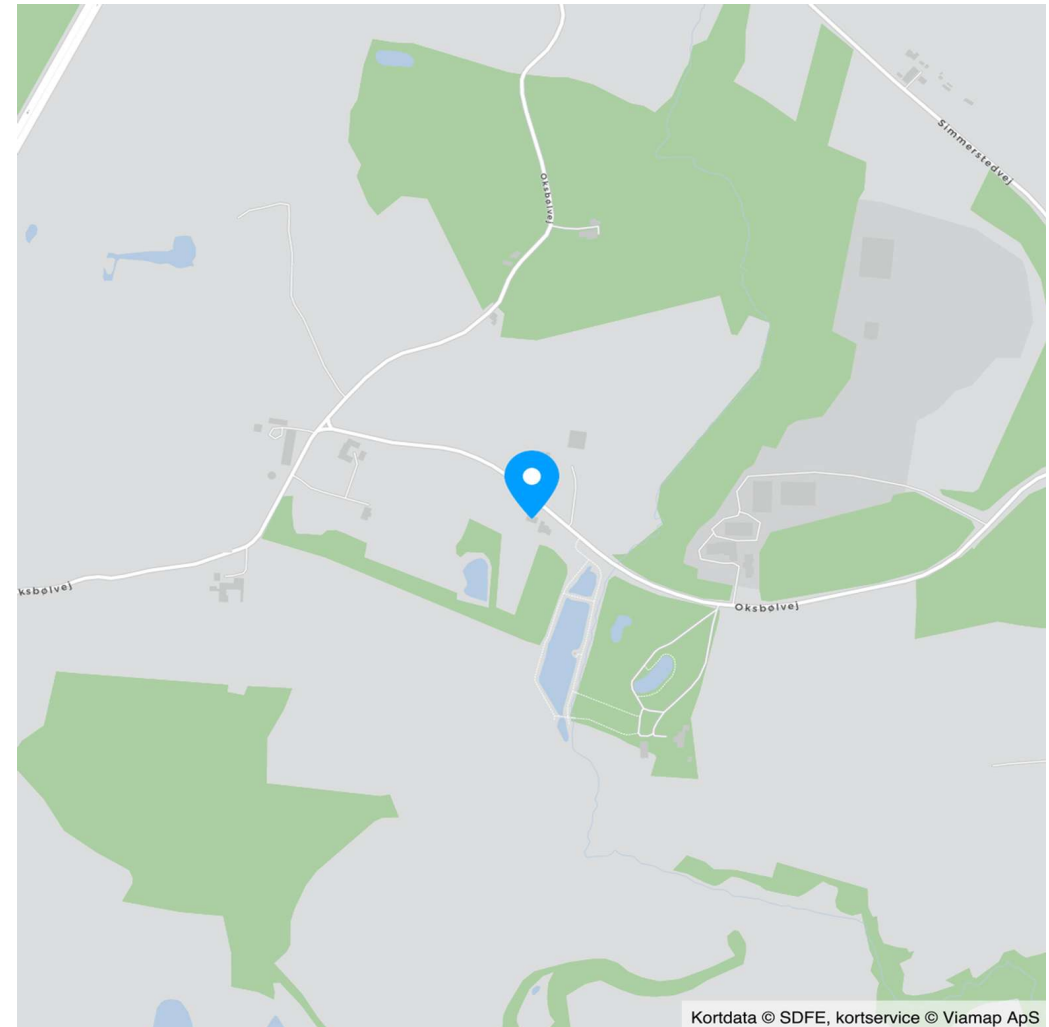
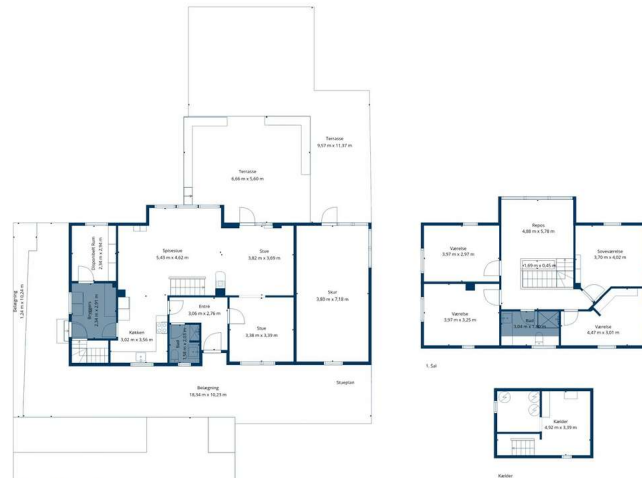




Adresse: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 121 Fredsted, Gl. Haderslev  
BFE-nr.: 5172683  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1960/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.665.000  
Grundværdi: 491.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.332.000  
Grundlag for grundskyld: 392.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 970 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 194 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 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. : 26.06.2026 -  
- Nr. 1: 20.03.1957 - Dok om hegn, hegnsmur mv -

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1751024387828.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf)

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)

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

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

Køle/fryseskab (LG, 2020), Emhætte (Ikea, 2020), Ovn (Siemens, 2025), Kogeplade (Siemens, 2020), Opvaskemaskine (Bosch, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.900 Forbrug: 15.202 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D + D

Adresse: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.793	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Rottebekæmpelse	kr.	92	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	436	I alt	kr.	2.028.616
Husforsikring	kr.	10.046			
Renovation	kr.	3.975			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.334			

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.650 md. / 103.803 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: Oksbølvej 21, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 26.06.2026

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. 1.151.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 218.400  
Nr. 4: hovedstol kr. 461.600

**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.