



REAL

Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	104
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.466	Grund m2	821
Byggear/ombygget	1960/2013		

Sagsnr. **726860**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / 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: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Dette charmerende sommerhus ligger blot et stenkast fra vandkanten og er en perle af et feriested. Bygget med omhu og omkranset af førsteklasses materialer, præsenterer sommerhuset sig i en usædvanligt velholdt tilstand og har aldrig været udsat for udlejning.

Sommerhuset træder frem i første række ved kysten og byder på en uforglemmelig panoramaudsigt direkte ud over vandet, mens åbne marker strækker sig mod horisonten på den modsatte side. Placeringen er en oase af ro og sjælden skønhed, kendt af kun de få. Til trods for at dette er hjemsted for en af byens bedste badestrande og en tilhørende, solidt konstrueret badebro - opført af ejerforeningen i de ypperste materialer - trækker turisterne sjældent til dette afsides paradis.

Indenfor møder dig en velgennemtænkt indretning, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen i en harmonisk enhed. Her er generøs plads til både spisebord og hyggelige sofaarrangementer. Sommerhuset byder desuden på to komfortable værelser, en charmerende hems og et badeværelse med gulvvarme, der tilføjer en ekstra dimension af velvære. Udsigten til vandet glider ind i alle rum og skaber en forbindelse til naturen, der er både nærværende og forfriskende.

Alt i alt er denne ejendom en sjælden perle på markedet, med en beliggenhed der går ud over det sædvanlige. Her finder du en unik mulighed for at eje din egen skjulte oase ved kysten, hvor hvert hjørne af sommerhuset og hver udsigt over vandet er en påmindelse om den fantastiske skønhed, som naturen har at tilbyde.

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: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025

Dette charmerende sommerhus ligger blot et stenkast fra vandkanten og er en perle af et feriested. Bygget med omhu og omkranset af førsteklasses materialer, præsenterer sommerhuset sig i en usædvanligt velholdt tilstand og har aldrig været udsat for udlejning.

Sommerhuset træder frem i første række ved kysten og byder på en uforglemmelig panoramaudsigt direkte ud over vandet, mens åbne marker strækker sig mod horisonten på den modsatte side. Placeringen er en oase af ro og sjælden skønhed, kendt af kun de få. Til trods for at dette er hjemsted for en af byens bedste badestrande og en tilhørende, solidt konstrueret badebro - opført af ejerforeningen i de ypperste materialer - trækker turisterne sjældent til dette afsides paradis.

Indenfor møder dig en velgennemtænkt indretning, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen i en harmonisk enhed. Her er generøs plads til både spisebord og hyggelige sofaarrangementer. Sommerhuset byder desuden på to komfortable værelser, en charmerende hems og et badeværelse med gulvvarme, der tilføjer en ekstra dimension af velvære. Udsigten til vandet glider ind i alle rum og skaber en forbindelse til naturen, der er både nærværende og forfriskende.

Alt i alt er denne ejendom en sjælden perle på markedet, med en beliggenhed der går ud over det sædvanlige. Her finder du en unik mulighed for at eje din egen skjulte oase ved kysten, hvor hvert hjørne af sommerhuset og hver udsigt over vandet er en påmindelse om den fantastiske skønhed, som naturen har at tilbyde.

Adresse: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025



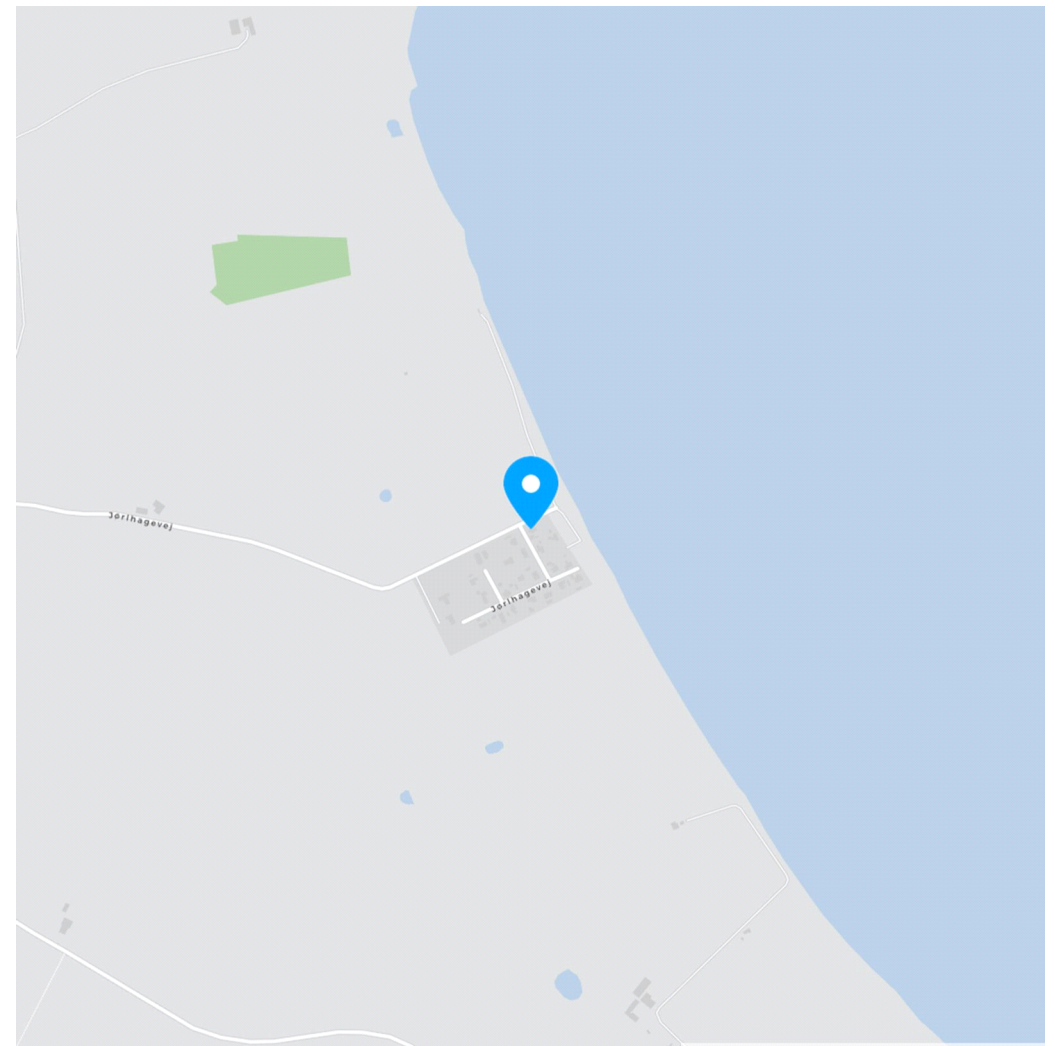
Adresse: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025



*PLANTEGNING ER VEJLENDE OG UDEN ANSVAR





Adresse: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	147 Ørby, Vonsbæk
BFE-nr.:	5178664
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1960/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.572.000 kr.
Grundværdi:	1.157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.057.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	925.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	821 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Sommerhusområde ved Ørby Strand

https://dokument.plandata.dk/20_1486989_1405499830507.pdf

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.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.01.1971 lbnr. 929643-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT: 41_ØRB_37
Nr. 2 lyst d. 13.03.1972 lbnr. 929644-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 13.04.1972 lbnr. 929645-41 Tillægstekst Lejekontrakt med Jens og Anita Tastesen
Nr. 1 lyst d. 16.01.1971 lbnr. 929643-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT: 41_ØRB_37
Nr. 2 lyst d. 13.03.1972 lbnr. 929644-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 13.04.1972 lbnr. 929645-41 Tillægstekst Lejekontrakt med Jens og Anita Tastesen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i sommerhuset værende hårde hvidevarer.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige
billeder, blyant skulptur, gyngestol, vægtæppe med trøjer og vægtæppe med græs.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen/foreliggende forsikringstilbud, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:
Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.494	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	11.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	3.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	2.865	Ejerskiftegebyr Grundejerforening, anslået	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	400	I alt	kr.	3.425.250
Rottebekæmpelse	kr.	36			
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr.	2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

29.596

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.115 md./ 217.383 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.510 md./ 174.115 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 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: 04.11.2025
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: Jørnhagevej 84, Ørby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726860
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 04.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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



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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som