

REAL



Hejsagervej 83, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.067	Grund m2	774
Byggear	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **726234**

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: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Huset på Hejsagervej 83 er opført i 1961 og rummer 112 veludnyttede kvadratmeter, der fremstår lyse, pæne og indflytningsklare. Planløsningen er særdeles veldisponeret, og hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. Man bliver budt velkommen af en fin entré, hvorfra der er adgang til husets tre gode værelser – alle med skøn udsigt over de åbne marker. Her finder man også husets badeværelse med gulvvarme.

Stuen er rummelig og indbydende med god plads til både spisebord og sofagruppe, og det store vinduesparti giver et fantastisk kig til haven og landskabet udenfor. Herfra er der direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor man kan nyde solens stråler og den fredelige atmosfære. Køkkenet er funktionelt og i god stand, og ved siden af ligger et praktisk bryggers med egen indgang samt et ekstra toilet. Boligen fremstår generelt meget velholdt og byder på gode muligheder for både børnefamilien, parret eller den enlige, der ønsker en bolig med ro og charme.

Haven er et lille fristed i sig selv – grøn, privat og med udsigt til mark og natur, som skaber en helt særlig ro. Her er masser af plads til leg, afslapning og hyggelige stunder i det fri. Til ejendommen hører desuden en fin og praktisk garage på 23 kvadratmeter, som giver god plads til både bil, opbevaring eller hobbyprojekter.

Overfor ejendommen ligger den tidligere landsbyskole, som i dag fungerer som et samlingspunkt for området. Her finder man faciliteter som fodboldbane, grønne områder, legeplads og hallen, der bruges til både sociale og sportslige aktiviteter – en stor fordel for både børn og voksne, som ønsker et aktivt og trygt lokalmiljø.

Der er kun 3,5 km til stranden, hvilket gør det nemt at tage en spontan tur til vandet på varme sommerdage. Beliggenheden kombinerer på fineste vis følelsen af fred og ro med nærværende naboskab og en god forening, der samler området og styrker fællesskabet. Her får du en bolig, hvor man hurtigt føler sig hjemme – med åbne vidder, venlige naboer og kort afstand til både natur og aktiviteter.

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: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

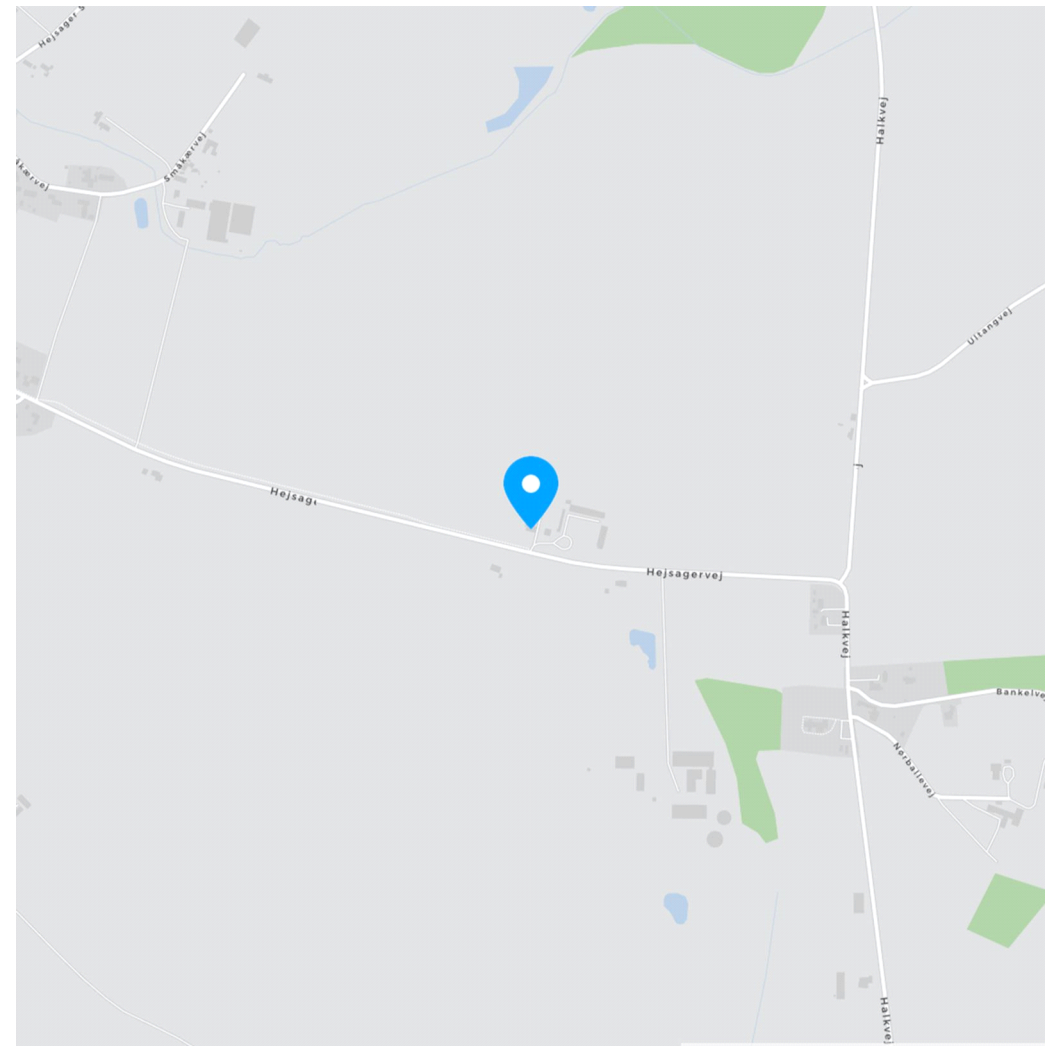
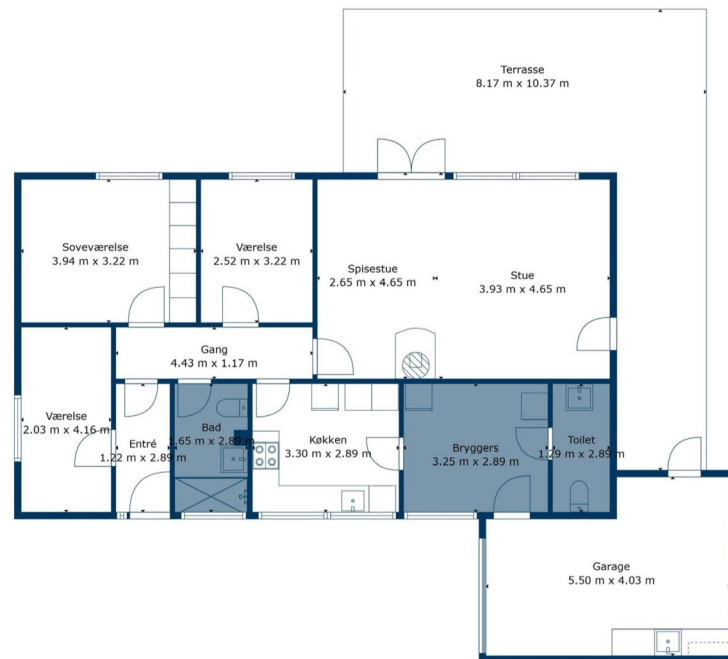
Dato: 31.01.2026



Adresse: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 31.01.2026





Adresse: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	733 Hejsager, Halk
BFE-nr.:	5173754
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1961

Arealer*

Grundareal:	774 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	23 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	492.000 kr.
Grundværdi:	133.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	106.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 209-5 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1955 lbnr. 924587-41 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 378
Nr. 2 lyst d. 04.04.1979 lbnr. 924588-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 1 lyst d. 16.02.1955 lbnr. 924587-41 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 378
Nr. 2 lyst d. 04.04.1979 lbnr. 924588-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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.: 8.461 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2020 Ejendommens primære varmekilde: Naturgas Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten 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. Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Om boligskat Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.
Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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.
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/pejseindsatsen 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.



Adresse: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.351	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Husforsikring	kr.	5.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	3.975	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Skorstensfejning	kr.	583	I alt	kr.	809.146
Rottebekæmpelse	kr.	41			
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		12.808			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.328 md./ 51.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.497 md./ 41.962 år v/25,50%
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: Hejsagervej 83, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 726234
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	617.000	617.000	622.833	DKK	4	34.052	25,50	4,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køleskab mrk. SMEG
Fryser mrk. Samsung
Emhætte mrk. Wasco
Ovn mrk. Gorenje
Kogeplader mrk. Bosch
Opvaskemaskine mrk. Logik

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 – 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.