



REAL

Øsbygade 85, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	311
Kontantpris	1.085.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.935	Grund m2	1.485
Byggear/ombygget	1938/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **726969**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev
Tlf. 70707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

REAL

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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Med hele 311 m² bolig får I her et hjem med imponerende plads til hele familien. Planløsningen byder på 5 gode værelser, to badeværelser samt store, lyse opholdsrum, hvor både hverdag og gæstebesøg kan nydes i fulde drag. Hertil kommer en garage på hele 59 m², som i dag er indrettet som gildesal – perfekt til festlige lejligheder, men også oplagt til hobbyrum, værksted, hjemmegym eller lignende. Derudover får I et udhus på 38 m² til ekstra opbevaring eller kreative projekter.

Beliggenheden er rolig og tilbagetrukket, omkranset af åbne marker, men stadig med kort afstand til hverdagens behov. Fra adressen er der gåafstand til dagligvarebutik, busstoppested og Øsby Børnhus, ligesom skole, sportstilbud og stranden kun ligger få minutter væk. Haderslev centrum når I på ca. 15 minutter i bil.

Indenfor mødes I af en indbydende atmosfære og en planløsning, der fungerer perfekt til den store familie. I stueplan finder I en stor, lys vinkelstue med gulvvarme, brændeovn fra 2004 og et skønt lysindfald fra de sydvendte vinduespartier. Stuen ligger i naturlig forbindelse til det charmerende køkken-alrum med lyse gulvklinter og plads til et stort spisebord, hvor familien kan samles til hverdagens måltider. Herfra er der adgang til et enormt bryggers, som ved årsskiftet 2020/2021 fik nyt gulv, ny isolering og frisk maling – ideelt til opbevaring og hverdagens praktiske gøremål.

Stueetagen rummer også et stort soveværelse og et badeværelse, hvor der er forberedt mulighed for at installere karbad. På førstesalen fortsætter pladsen med yderligere fire værelser, et ekstra badeværelse samt tre disponible rum, der kan bruges til alt fra kontor og hobbyrum til ekstra opbevaring.

Her får I altså en bolig med plads, lys og funktionalitet – suppleret af store disponible bygninger, hvor især den nuværende gildesal giver masser af ekstra værdi og anvendelsesmuligheder. En perfekt kombination af fredelige, landlige omgivelser og kort afstand til byens bekvemmeligheder.

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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

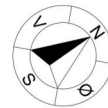
Dato: 27.10.2025



Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

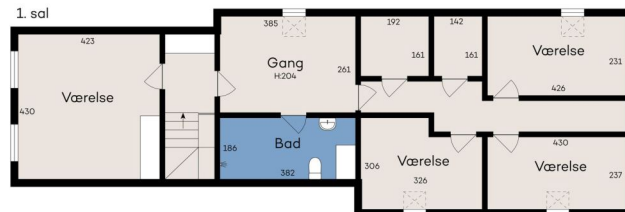
Dato: 27.10.2025



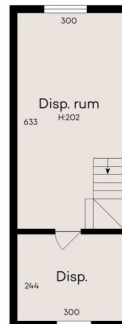
Stueplan



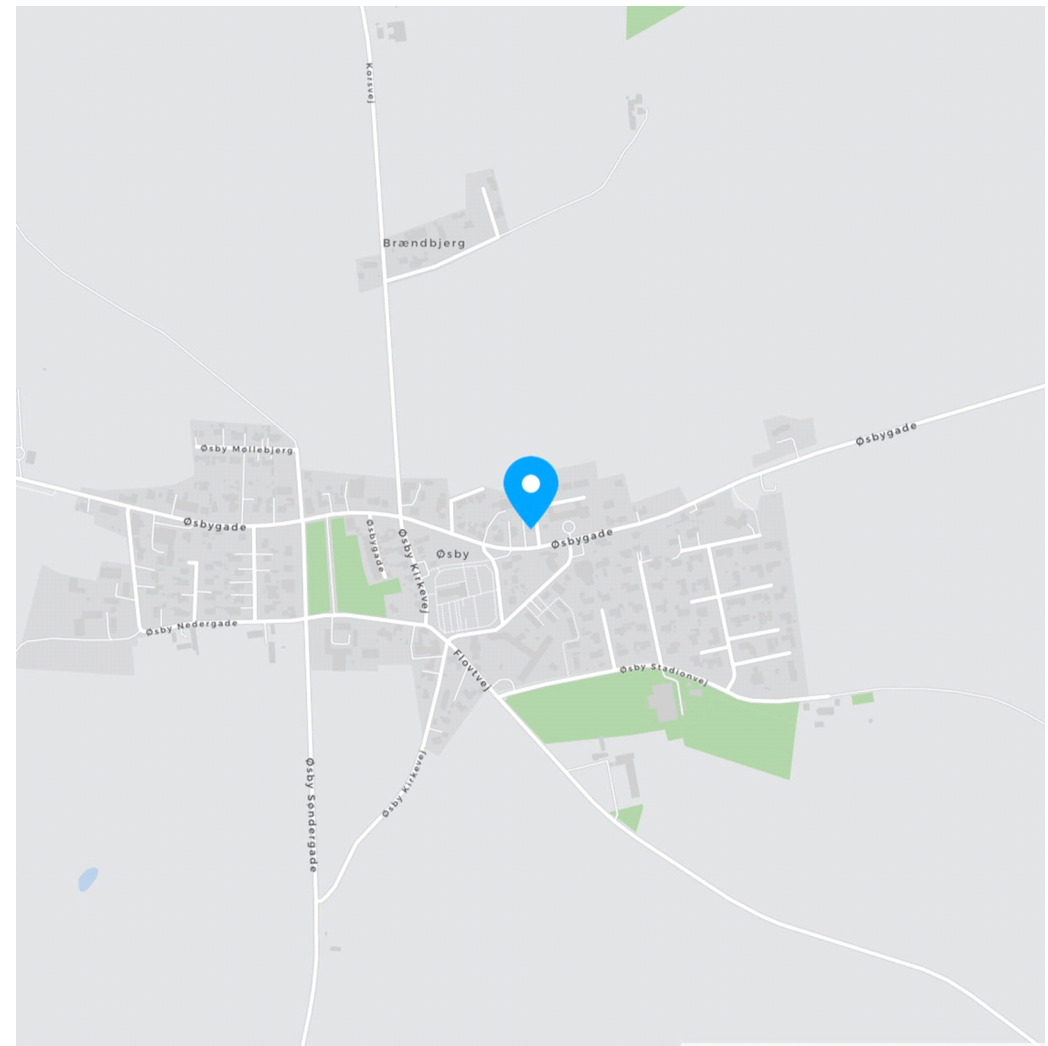
1. sal



Kælder



REAL





Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	353 Øsby Ejerlav, Øsby
BFE-nr.:	5180312
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1938/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	932.000 kr.
Grundværdi:	206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	745.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.485 m ²
Boligareal i alt:	311 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Integreret Garage:	59 m ²
Integreret Udhus:	38 m ²

* 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_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Boligområde ved Øsbygade i Øsby

https://dokument.plandata.dk/20_1005644_APPROVED_1216889449847.pdf

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 412-1

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6

Olietank: Afblandet

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.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.10.1973 lbnr. 14130-41 Tillægstekst Dok om forbud mod udendørs oplysning mv

Nr. 2 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 13295-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting AKT 41_VAN_5

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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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.: 26.597 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
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: 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: Energimærke C.

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.

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 forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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 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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.085.000
Grundskyld	kr.	2.093	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	12.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.390			
Skorstensfejning	kr.	1.334	I alt	kr.	1.100.950
Rottebekæmpelse	kr.	119			
Jordflytning	kr.	2			

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

23.216

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 5.789 md./ 69.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.647 md./ 55.763 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: 25.10.2025
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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: 726969
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 27.10.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	671.676	671.676	579.317	DKK	1	49.477	16,75	3,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Voss
Emhætte mrk. Silverline, år 2022 / 2023
Ovn mrk. Gram
Kogeplader mrk. Point, år 2022 / 2023
Opvaskemaskine mrk. Thermex

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.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.