

REAL



## Øsbygade 85, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>311</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.935</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.485</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/1973</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **726969**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

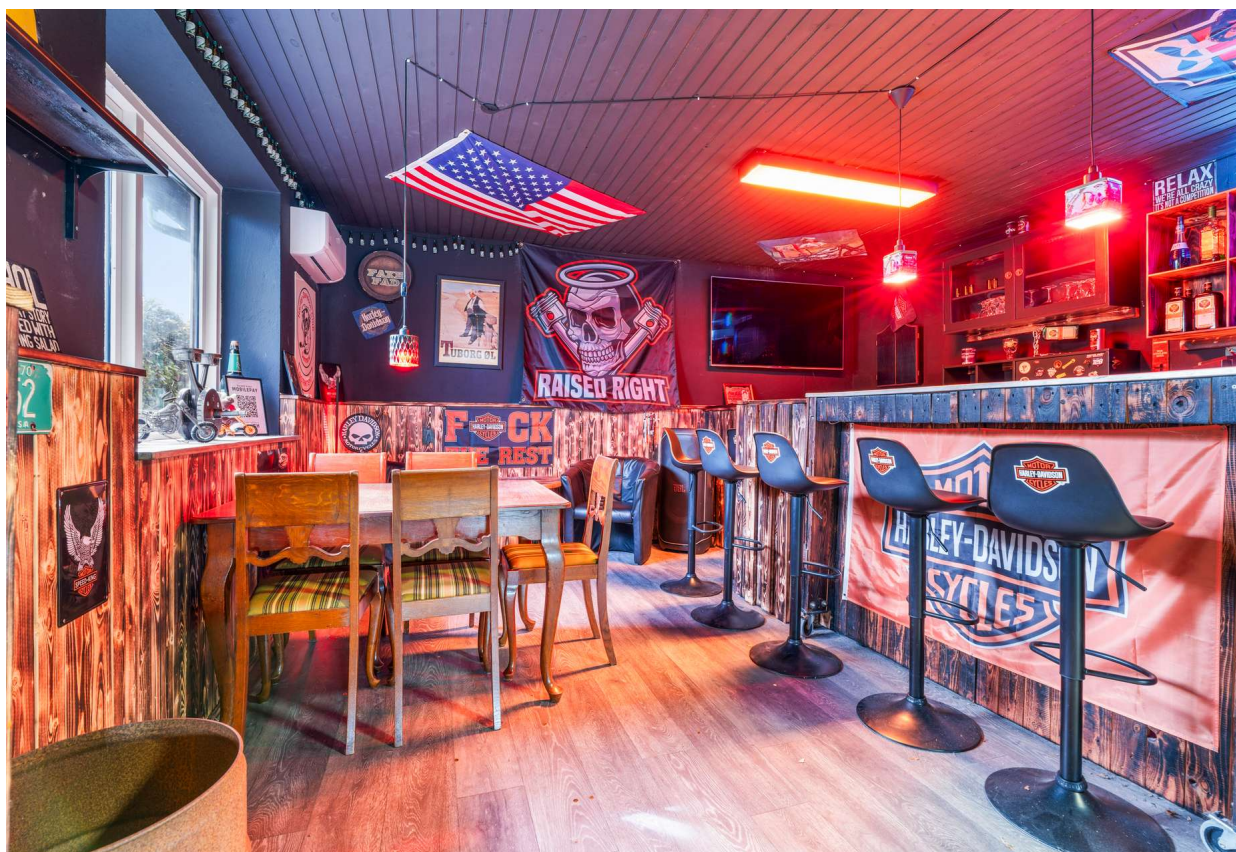
## Salgsopstilling

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 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026



Med hele 311 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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, busstoppsted og Øsby Børnehus, 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.

Den rummelige indretning og de mange disponible kvadratmeter åbner samtidig for endnu en oplagt mulighed: at etablere en selvstændig lejlighed i en del af boligen eller i den store gildesal. Med egen indgang, godt lysindfald og fleksible rum kan man relativt enkelt skabe en separat boligdel, som enten kan bruges til teenageafdeling, generationsbolig eller udlejning – eksempelvis som Airbnb for gæster, der ønsker at bo roligt tæt på både strand og natur. Det giver både frihed og ekstra værdi for den kommende ejer.

### 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. 995.000

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

Dato: 04.07.2026

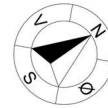




Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026



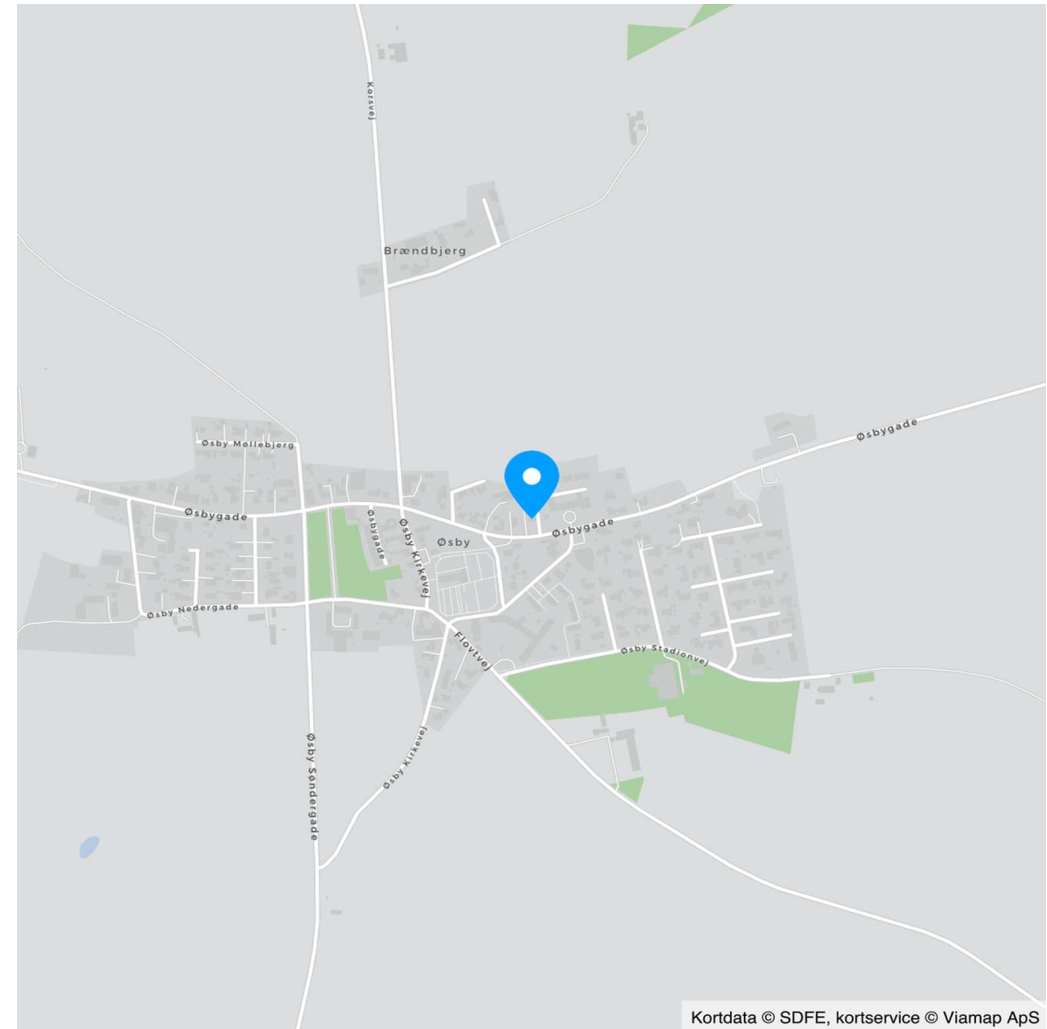
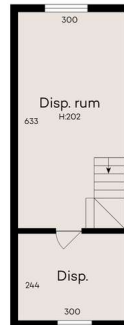
Stueplan



1. sal



Kælder



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 353 Øsby Ejerlav, Øsby  
BFE-nr.: 5180312  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1938/1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.485 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 311 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 30 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 38 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 59 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. 1: 03.10.1973 - Dok om forbud mod udendørs oplysning mv  
- Nr. 2: 05.04.1994 - Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting 41\_VAN\_5

**Planer**

Kommuneplan 22.10.BO.04 - Boligområde Øsbygade Øst

**Anvendelsesbegrænsninger**

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)

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: Afblændet

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.597 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse  
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Øsbygade 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.803	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.093	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.334	I alt	kr.	1.010.350
Rottebekæmpelse	kr.	119			
Jordflytning	kr.	2			
Husforsikring	kr.	12.475			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.347 md. / 52.165 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: Øsbygade 85, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 04.07.2026

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. 808.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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.

**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 salgsoptilling.

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](http://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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar

# 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.