



REAL

Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.817	Grund m ²	7.170
Byggeår/ombygget	1850/1978	Energimærke	+ C

Sagsnr. **7261303**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

Formulærens 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: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026



På Gammelskovvej 19 får I ikke bare en bolig – I får en helt særlig ramme om hverdagen. Her er det naturen, roen og følelsen af frihed, der sætter dagsordenen. Ejendommen ligger fuldstændig ugenert på en imponerende grund på hele 7.170 m², hvor I er omgivet af åbne marker og grønne omgivelser. Det er svært ikke at blive ramt af en "wow"-følelse, når man står her.

Grunden er ganske enkelt vanvittig flot. Her er plads, luft og muligheder i overflod – uanset om drømmen er dyrehold, værksted, liberalt erhverv, hobbyprojekter eller bare at have masser af plads omkring sig. Samtidig får I flere store og anvendelige udbygninger med hele 54 m² garage, 54 m² udhus samt et udehus på 66 m². Det giver jer en fleksibilitet, som man sjældent finder – og som åbner op for et hav af anvendelsesmuligheder.

Selve boligen rummer 172 m² og fremstår med en god kombination af charme og funktionalitet. Hjemmet byder på flere opholdsrum, hvor de to stuer giver oplagte muligheder for både familieliv og hyggelige sammenkomster. Den ene stue kan med fordel indrettes som tv-stue, mens den anden fungerer perfekt som spisestue eller opholdsrum i forlængelse af køkkenet.

Køkkenet er placeret centralt i boligen og fungerer som et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her er gulvvarme – ligesom på badeværelset – hvilket giver en ekstra komfort i de rum, hvor man opholder sig mest. Planløsningen er gennemtænkt og gør boligen både praktisk og fleksibel i brug.

På førstesalen finder I gode værelser med fine størrelser samt en repos, der binder det hele sammen. Her er plads til både børneværelser, soveværelse og eventuelt hjemmekontor – alt efter behov.

Ejendommen har gennemgået flere forbedringer de senere år, herunder renovering af facade og nyt gulv i kontor. Taget er fra 2002, men er blevet renoveret i 2023, hvilket er med til at sikre en god og solid stand. Opvarmningen sker via jordvarme/varmepumpe kombineret med hele tre nvere

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.

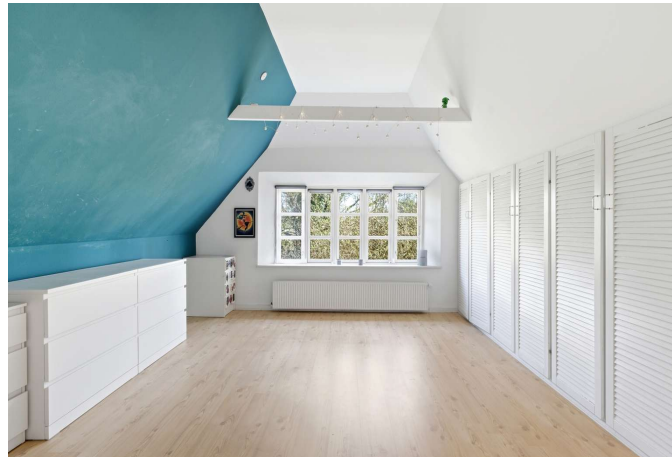
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026

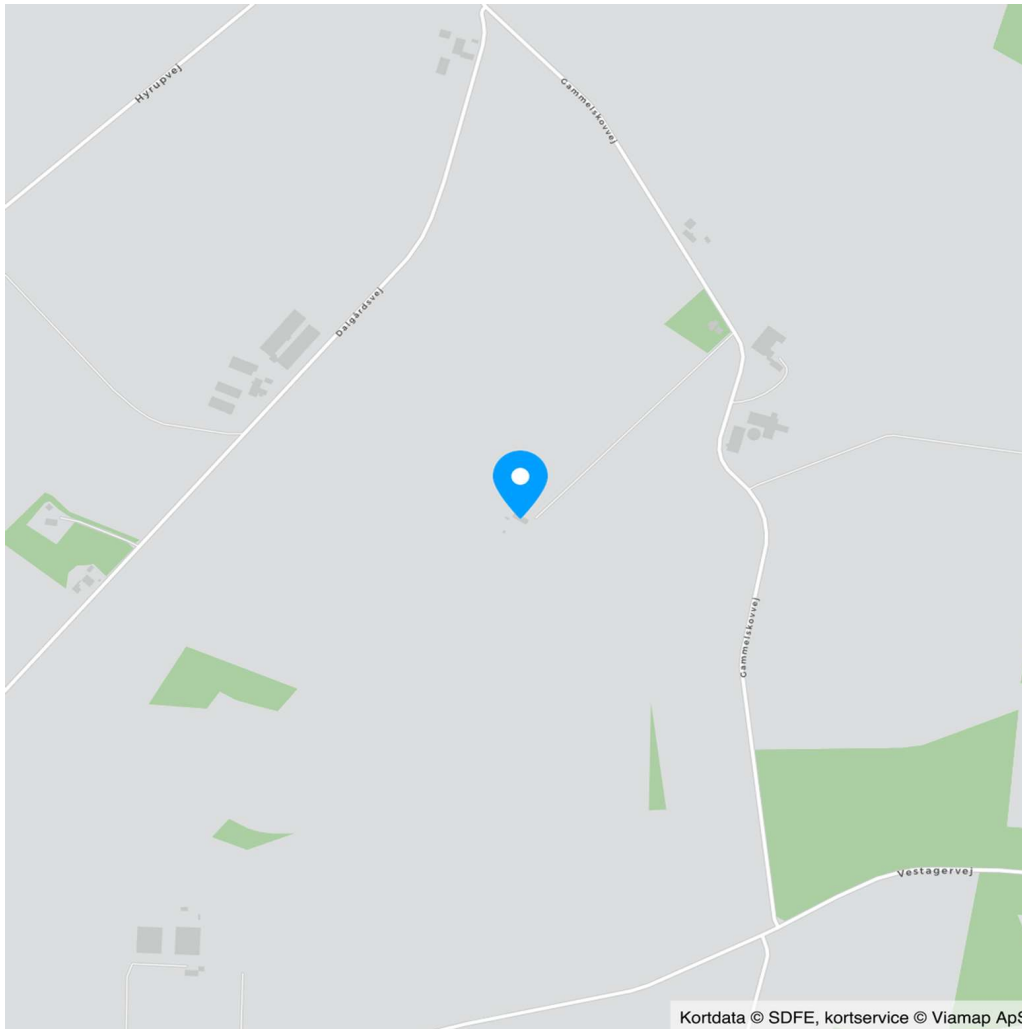




Adresse: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 46 Hyrup, Bevtoft
BFE-nr.: 5203766
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1850/1978

Arealer**

Grundareal: 7.170 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 54 m²
Udhus: 66 m²
Garage: 54 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.138.000
Grundværdi: 361.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 910.400
Grundlag for grundskyld: 288.800

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

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.

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (2024), Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (2023), Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 7.827 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.643	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	140	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	1.420	I alt	kr.	1.520.850
Husforsikring ansl.	kr.	14.640			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Service af varmepumpe ansl.	kr.	4.000			
Tømning af septitank ansl.	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.799			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.506 md. / 78.069 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gammelskovvej 19, Hyrup, 6534 Agerskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261303
Ejerudgift/md.: kr. 2.817

Dato: 03.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 200.000
Nr. 2: hovedstol kr. 864.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn/pejseindsat

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er 2023. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt

gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

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 & 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.