



REAL

Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	953	Grund m2	923
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **726994**

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: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025



Beskrivelse:

En charmerende og yderst velholdt villa fra 1960'erne, beliggende i naturskønne omgivelser med både ro, plads og nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder. Her får du 100 meget veludnyttede kvadratmeter i ét plan, med 3 gode værelser samt en rigtig fin planløsning, som gør boligen ideel til både børnefamilien, par eller seniorer.

Boligen ligger på en skøn grund på hele 923 m², som indbyder til både leg, afslapning og haveprojekter. Her er luft og plads omkring dig – og alligevel er du tæt på skole, indkøb og alt det, der får hverdagen til at glide.

Huset opvarmes med en moderne luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer lave energiomkostninger og et komfortabelt indeklima hele året. Boligen har energimærke C – et rigtig pænt niveau for denne type bolig.

Her får du en solid og veldisponeret bolig med gode muligheder og masser af charme – perfekt til dig, der drømmer om at bo i en yderst velholdt 60'er villa med god natur.

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: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025



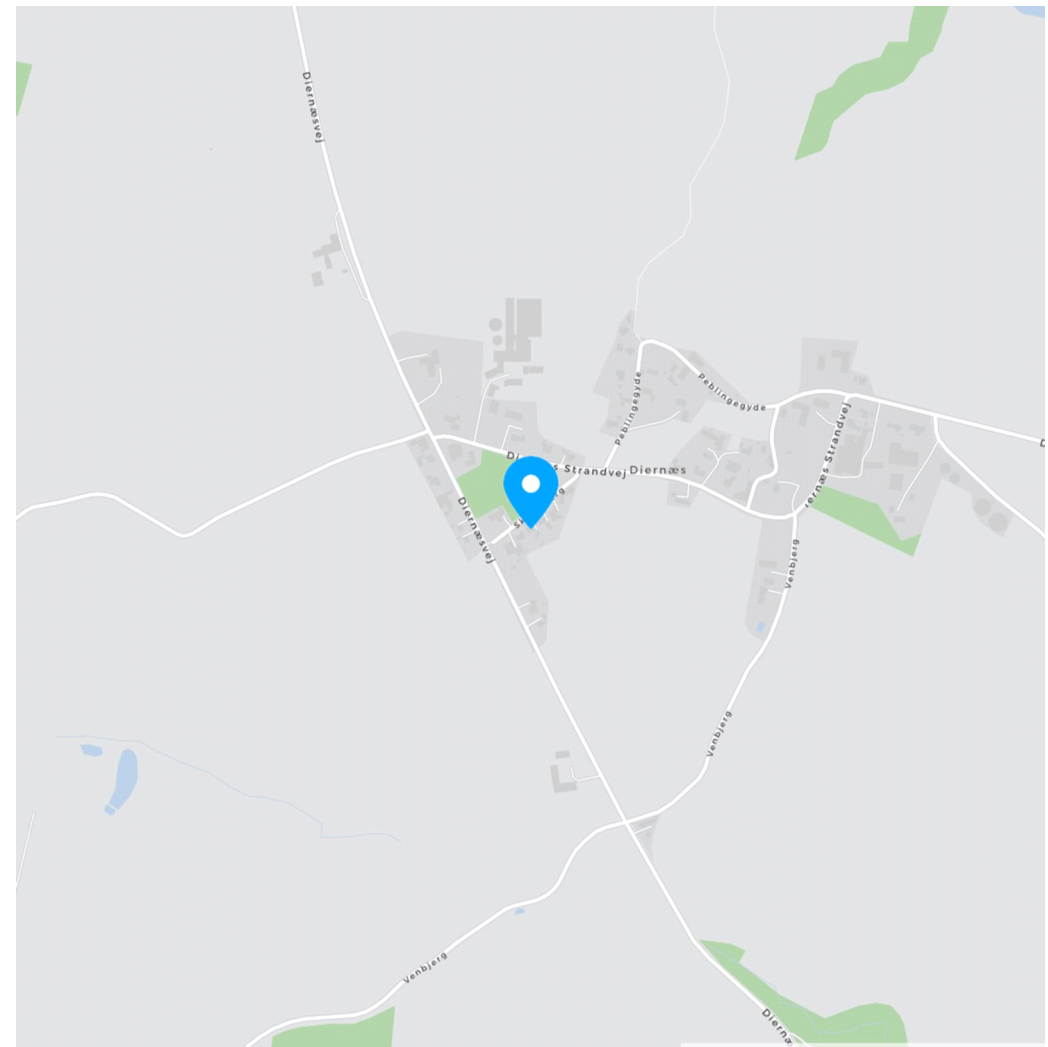
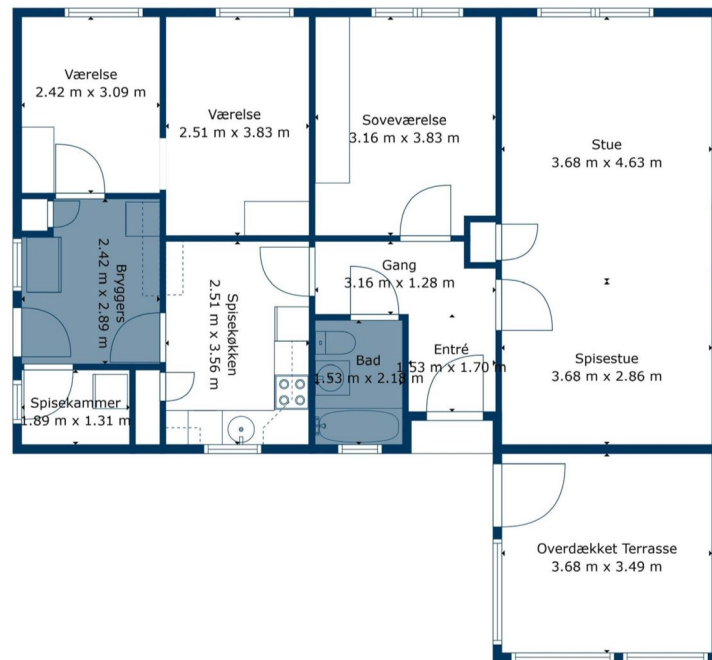
Adresse: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994

Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025





Adresse: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 151 Diernæs, Hoptrup
BFE-nr.: 5173935
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal udgør: 923 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 26 m²
- heraf Garage 22 m²
- heraf Udhus 4 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 422.000 kr.
Grundværdi: 132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 337.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 105.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

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

Kommuneplan forslag: 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 - 311-1

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

Olietank: Afblandet

Tinglyste servitutter: Ingen

Grundejerforening: Nej



Adresse: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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.: 7.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og risiko for brand.

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.



Adresse: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.722	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.341	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	4.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	710.331
Rottebekæmpelse	kr.	76	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		11.441			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.887 md./ 46.650 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.081 md./ 36.969 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: 26.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Skydsbjerg 8, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 726994
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 26.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

Tilbehør:

Køleskab mrk. Vestfrost
Fryser mrk. Elcold
Emhætte mrk. Electrolux, år 2022
Komfur mrk. Bosch, år 2022
Opvaskemaskine mrk. Bauknecht, år 2025

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.