



REAL

Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	184
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.877	Grund m ²	1.340
Byggeår	2007	Energimærke	B +

Sagsnr. **7261099**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026



Indflytningsklar familievilla på en af byens bedste grunde

Øsby Stadionvej 83 er en indflytnings villa, som er opført i 2007 og beliggende på en af Øsbys mest attraktive grunde med udsigt til grønne områder. Her får du et hjem, der kombinerer moderne komfort, god plads og en beliggenhed, hvor både ro og natur er i højsædet.

Ejendommen er opført på en 1.340 m² stor grund, og huset rummer 184 m² boligkvadratmeter med gulvvarme i hele huset. Hertil kommer en integreret garage og udhus som naturligvis også er med gulvvarme – perfekt til både parkering, opbevaring og hobby.

Boligen er praktisk indrettet med en tydelig opdeling i to afdelinger. I børneafdelingen finder du tre gode værelser samt et badeværelse. Midt i huset ligger det store leverum – køkken, alrum og stue i ét – hvor lysindfaldet og den åbne planløsning skaber en naturlig ramme om familiens hverdag. Fra køkken-alrummet ledes du videre til forældreafdelingen, som rummer et rummeligt soveværelse med eget badeværelse.

Udenfor venter en skøn have med plads til både leg og afslapning, og fra grunden er der kig til de omkringliggende grønne arealer. På taget er der installeret solceller, som sikrer en lav energiudgift og gør boligen endnu mere attraktiv.

Alt i alt en gennemført villa i absolut indflytningsklar stand – perfekt til familien, der ønsker moderne rammer, god plads og en beliggenhed blandt natur og trygge omgivelser.

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.

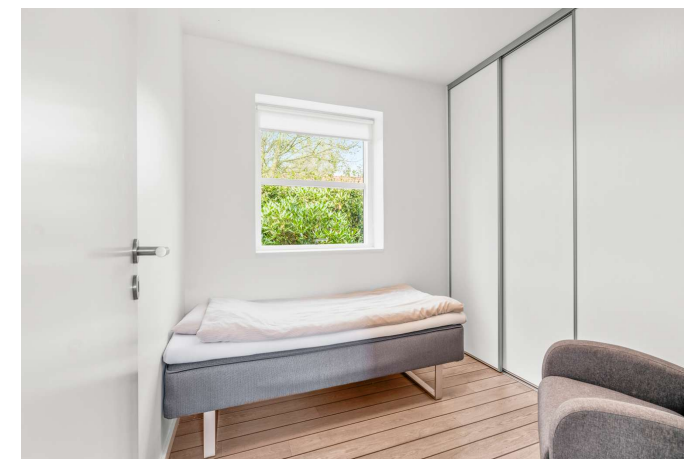
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

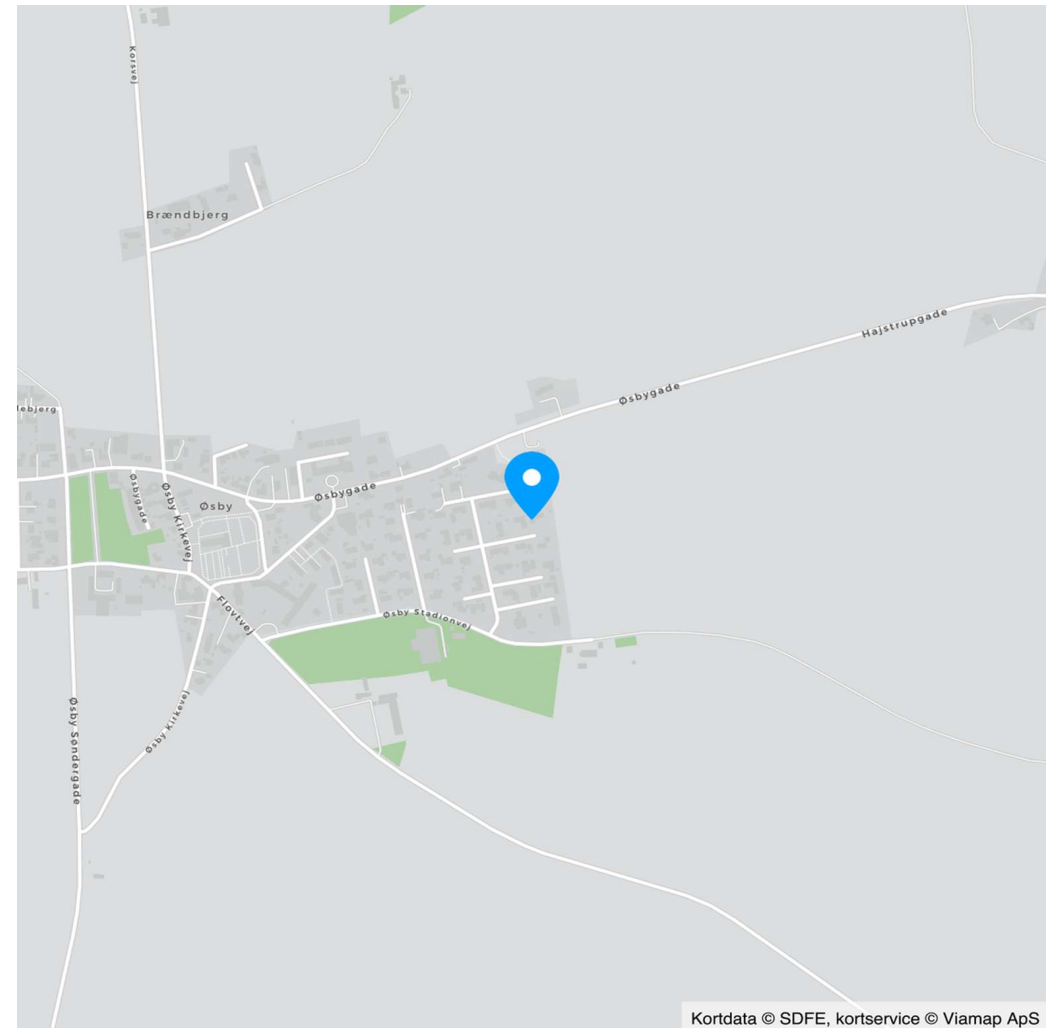
Dato: 13.03.2026



Adresse: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 289 Flovt, Øsby
BFE-nr.: 8375563
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.810.000
Grundværdi: 322.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.448.000
Grundlag for grundskyld: 257.600

Arealer**

Grundareal: 1.340 m²
Boligareal i alt: 184 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 15 m²
Indbygget garage: 21 m²

** 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

- Nr. 1: 24.03.1999 - Lokalplan nr. 17.45/47-5 se matr nr 60 41_FLO_60
- Nr. 2: 03.11.1999 - Dok. angående afløbssystem, adgang til eftersyn og rensning, m.v. Fortrin Se matr. 180 Øsby 41_ØSB_180 dce10832-a22e-4b0a-86e6-76ed3f663582
- Nr. 3: 18.02.2000 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning. Akt her .

Planer

Kommuneplan 22.10.BO.01 - Boligområde Øsby Stadionvej
Lokalplan 17.45/47-5 - Bolig- og institutionsområde ved Øsby Stadionvej i Øsby

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 414 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Siemens Fryser mrk. Bosch Emhætte mrk. Eico Komfur mrk. Voss Electrolux Ovn mrk. Miele Opvaskemaskine mrk. Electrolux Vaskemaskine mrk. Asko Tørretumbler mrk. Asko Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026

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: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.481 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptstillingens 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 + B

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 salgsoptstilling.
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: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
 Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.385	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	3.272	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.500
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr. 2.418.750
Grundejerforening	kr.	1.500	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		
Husforsikring	kr.	6.876		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.527		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.661 md. / 151.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.173 md. / 122.075 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 13.03.2026

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:

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.