



REAL

Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	995.000	Erhverv m2	369
Ejerudgift	2.724	Grund m2	1.643
Byggeår/ombygget	1903/1983	Energimærke	E

Sagsnr. **7261051**

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: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

På Hovedgaden Vest 93 i Over Jerstal får du ikke bare et rigtig fint og indflytningsklart hus – du får også et væld af udbygninger med alverdens muligheder. Udbygningerne tæller blandt andet et tidligere butikslokale med showroom, kontor og lager på hele 369 m², hvor der både er port og lift, hvilket gør det oplagt til værksted, opbevaring, erhverv eller større hobbyprojekter. Hertil kommer en garage og overdækninger, så der er masser af ekstra plads at udfolde sig på.

Selve boligen byder på 187 boligkvadratmeter fordelt over to plan i en super fin stand. I stueplan træder du ind i et stort HTH-køkken, som fungerer perfekt som hjemmets samlingspunkt, og herfra er der adgang til en dejlig lys stue. Etagen rummer også et usædvanligt stort gæstetoilet, der giver ekstra komfort. På førstesalen finder du tre gode værelser og et flot badeværelse – en indretning, der passer perfekt til familielivet, men også giver mulighed for kontor eller gæsteværelse.

Grunden er på 1.643 m² og giver masser af luft omkring ejendommen, samtidig med at du bor centralt i Over Jerstal. Ejendommen opvarmes med naturgas og fremstår som en unik kombination af et indflytningsklart hjem og store, anvendelige udbygninger, der kan tilpasses lige præcis dine behov

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.

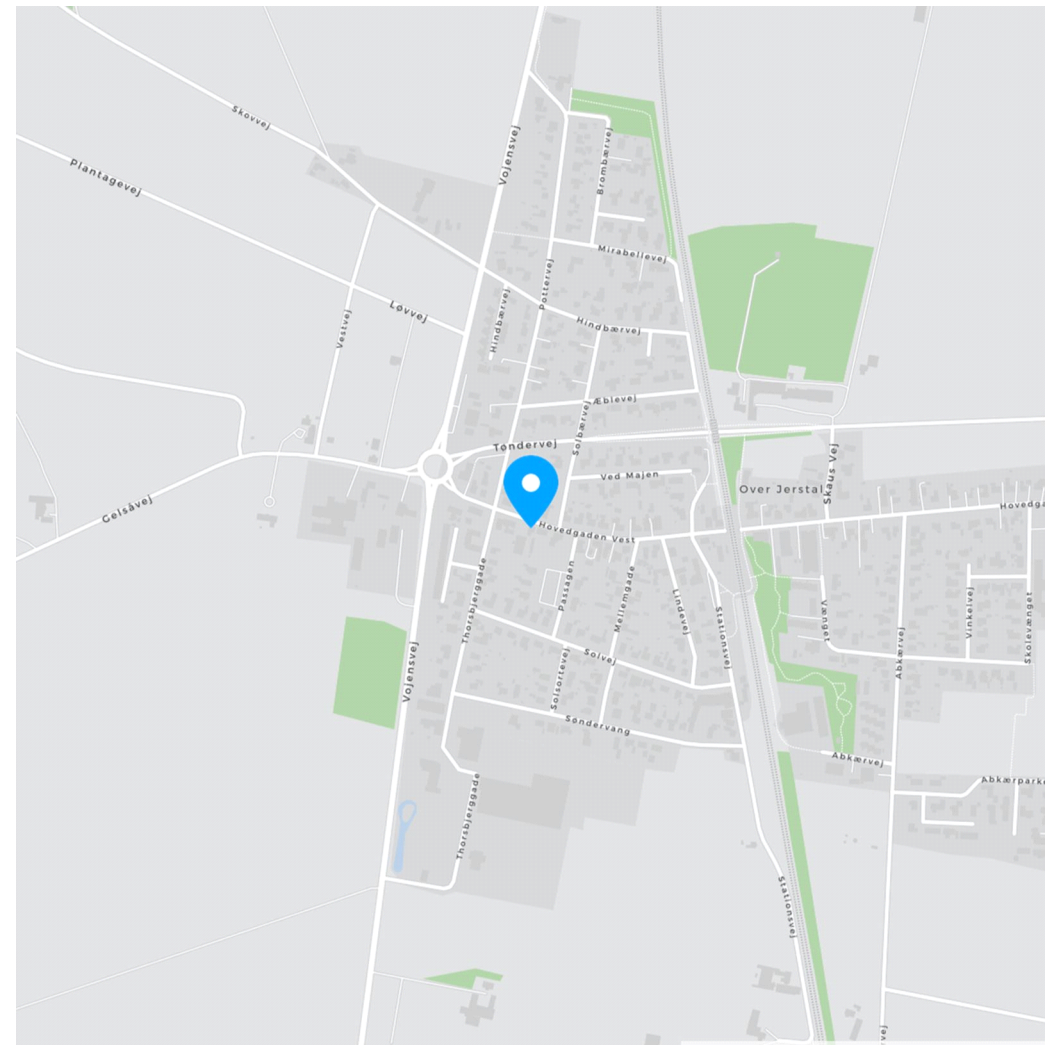
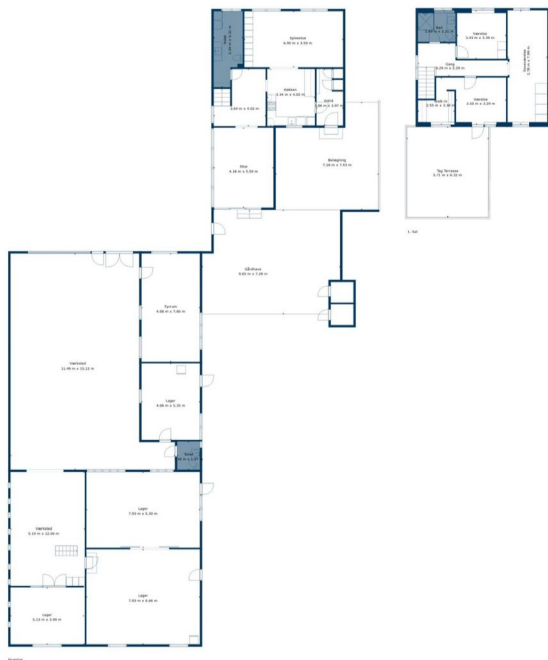
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025





Adresse: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	79 Over Jerstal, Vedsted
BFE-nr.:	5190899
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1903/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Grundværdi:	128.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.643 m ²
Erhvervsareal:	369 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Garage:	43 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: Bolig- og erhvervsområde langs Hovedgaden i Over Jerstal by
https://dokument.plandata.dk/20_179553_APPROVED_1216284356309.pdf

Bolig- og erhvervsområde syd for Hovedgaden og mellem Thorsbjerggade og Mellemgade i Over Jerstal
https://dokument.plandata.dk/20_179551_APPROVED_1216284353747.pdf

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

Spildevandsplan: Kloakopland - D01 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt: Separatkloakering i 2021

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

Olietank: Afblændet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1930 lbnr. 4006-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 93 Over Jerstal AKT 41_OVE_93
Nr. 2 lyst d. 05.09.1964 lbnr. 20001-41 Tillægstekst Dok. om luftfartshinderinger, m.v. Vedr. matr. 761,762 og 763. (Se matr. 146) AKT 41_OVE_147 og 41_HØG_109
Nr. 3 lyst d. 15.07.1980 lbnr. 12682-41 Tillægstekst Lokalplan nr. 93-01

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: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Gul Zone

Ejendommen er beliggende i gulzone i forhold til Skrydstrup Lufthavn.
Støjkompensationen kr. 70.000,00 kan være udtrykt og forbrugt af sælger.



Adresse: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	11.562	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.334
Husforsikring	kr.	11.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	4.600		kr.	
Skorstensfejning	kr.	1.276	I alt		1.021.184
Rottebekæmpelse	kr.	160			
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

32.692

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 5.420 md./ 65.043 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.308 md./ 51.696 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: 19.12.2025
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: Hovedgaden Vest 93, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261051
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Køleskab
Fryser
Emhætte
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine

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.