



REAL

Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	1.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.283	Grund m2	1.594
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **71900072**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hejsager Østertoft 9, en skøn ejendom beliggende i det betagende område af Hejsager, Haderslev. Denne villa fra 2006, med sine 6 velindrettede rum, tilbyder en harmoni af moderne bekvemmeligheder og naturnære omgivelser. Beliggende for enden af en fredfyldt vej og omgivet af maleriske landskaber garanterer denne ejendom en unik kombination af privatliv og skønhed.

Med en ejendomsstørrelse på 157 m² og placeret på en rummelig grund på 1594 m², er der rig mulighed for at nyde privatlivet og trække sig tilbage fra hverdagens stress og jag. Det åbne, lyse rumdesign indbyder til både afslapning og samvær med familien. De store vinduespartier i stuen skaber et naturligt lysindfald, som gør boligen varm og indbydende, og giver et dejligt kig til den omgivende natur.

Husets køkken er moderne og funktionelt indrettet, perfekt til både hverdagsmadlavning og mere ambitiøse kulinariske projekter. I forlængelse af køkkenet finder man den indbydende spise-stue, der nemt rummer hele familien og skaber rammen for hyggelige middage og festlige sammenkomster.

Soveafdelingen er en oase af ro, med rummelige værelser der tilbyder et personligt tilflugtssted for hver af husets beboere. Boligen byder desuden på et stort master bedroom med walk through der giver en følelse af luksus og privatliv.

Udendørs venter der endnu flere fordele. Den store garage/værksted på 52 m² er ideel til gør-det-selv projekter, hobbyarbejde, eller som ekstra opbevaringsplads. Haven er omhyggeligt vedligeholdt med masser af plads til leg og afslapning.

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:

Adresse: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025



Stue



Garage



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	751 Hejsager, Halk
BFE-nr.:	9915515
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal:	1.594 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	52 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	966.000 kr.
Grundværdi:	254.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	772.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.07.1980 lbnr. 924836-41 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, se matr. 108
Nr. 2 lyst d. 26.06.1996 lbnr. 17881-41 AKT 41_HEH_740 Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning
Nr. 3 lyst d. 30.05.2006 lbnr. 11593-41 Tillægstekst Deklaration om forbud mod
udstyknig.

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Boligområde ved Hejsager Strandvej 19.45-1
- Kommuneplan 2025-2037
- Kloakopland - 206-3
- Kloakopland - 207-1
- Varmeplan, Åben land og landsbyer, Varmeplan ID 11266080

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, opvaskemaskine, emhætte, ovn og kogeplade.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at
gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter
overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025

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: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 1.300,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har det seneste år fået udbetalt for overskudsproduktion af el via solcelleanlæg kr. 898,88.
Sælger har i perioden fra den 01.07.24-30.06.25 brugt 232 m3 i alt kr. 2.293,04.

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: 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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. ejendomsdatarapporten og lokalplanen, er forsyningspligt til naturgas.



Adresse: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.941	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.160	I alt	kr.	1.771.607
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytningsgebyr	kr.	2	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

15.401

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.281 md./ 111.376 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.453 md./ 89.432 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: 02.10.2025
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: Hejsager Østertoft 9, Hejsager, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 71900072
Ejerudgift/md.: kr. 1.283

Dato: 07.10.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.083.175	1.083.175	1.088.446	DKK	2,17	62.303	27,25	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme