

REAL



Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.769	Grund m2	1.340
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **7261099**

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

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

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. 1.769

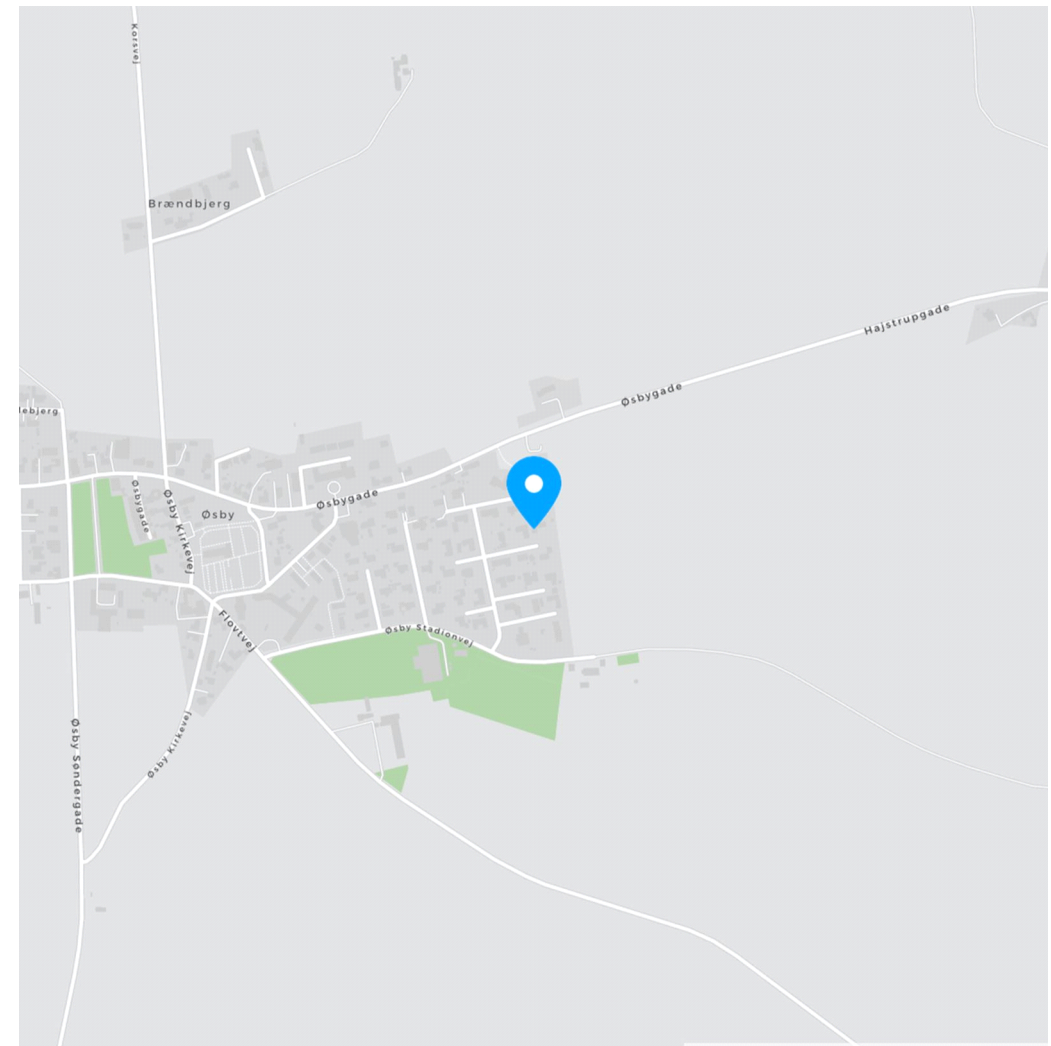
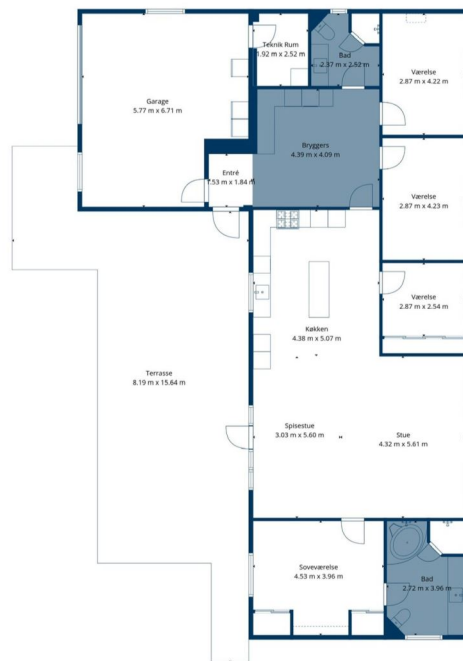
Dato: 27.01.2026



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

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026





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

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	289 Flovt, Øsby
BFE-nr.:	8375563
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.340 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	21 m ²
Integreret Udhus:	15 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 institutionsområde ved Øsby Stadionvej i Øsby

https://dokument.plandata.dk/20_1005645_APPROVED_1216889452581.pdf

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.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1999 lbnr. 9138-41 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.45/47-5 se matr nr 60 akt 41_FLO_60

Nr. 2 lyst d. 03.11.1999 lbnr. 505972-41 Tillægstekst Dok. angående afløbssystem, adgang til eftersyn og rensning, m.v. Fortrin Se matr. 180 Øsby akt 41_ØSB_180 Servituttens indhold. dce10832-a22e-4b0a-86e6-76ed3f663582

Nr. 3 lyst d. 18.02.2000 lbnr. 2662-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning. Akt her se akt 41_FLO_280 .

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

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026

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.: 9.481 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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 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: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.385	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	1.978	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.390			
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr.	2.418.750
Grundejerforening	kr.	1.500			
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

21.234

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 12.907 md./ 154.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.432 md./ 125.183 år v/25,50%
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: 27.01.2026
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: 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: Øsby Stadionvej 83, Øsby, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7261099
Ejerudgift/md.: kr. 1.769

Dato: 27.01.2026

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:

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Øsby Stadionvej Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

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 – 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.