

Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**181**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.517**	Grund m^2	**1.377**
Byggeår/ombygget	**1977/1981**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **7261479**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026



70'er-villa i særklasse – indflytningsklar og yderst attraktivt prissat

Her får I en bolig, hvor der for alvor er kræset for detaljerne. Hovedgaden Vest 99B er oprindeligt opført i 1977, men boligen fremstår i dag fuldstændig moderniseret og renoveret – og med sine i alt 181 m² er der samtidig masser af plads til både familien og hverdagen.

De nuværende ejere har løbende opdateret huset fra ende til anden. Taget er skiftet, vinduerne er udskiftet, og der er installeret luft-til-vand-varmeanlæg, så også de mere praktiske og energimæssige forbedringer er tænkt med.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken-alrum, hvor der er investeret omkring 300.000 kr. i køkkenet. Her er god plads til både madlavning, lange middage og familieliv, og køkken-alrummet hænger flot sammen med stuen, så man får ét stort, åbent opholdsrum. Her er desuden etableret gulvvarme, som fortsætter gennem køkken-alrum og stue og giver en dejlig komfort i hverdagen.

Planløsningen er særligt velegnet til familien, der ønsker mulighed for at dele boligen op i forskellige afdelinger. Bag fjernsynsstuen finder man en separat forældreafdeling med et godt soveværelse. Herfra er der adgang til kælderen, som i dag anvendes som walk-in-closet. Kælderen opleves tør og giver en rigtig god ekstra opbevaringsmulighed.

I den anden ende af huset ligger familiens øvrige værelsesafdeling med tre gode værelser samt to flotte badeværelser, hvilket gør boligen oplagt til familien med flere børn eller til jer, der også ønsker kontor eller gæsteværelse.

Udenfor fortsætter de gode rammer. Her får I en dejlig og anvendelig have med plads til både afslapning, leg og hyggelige sommerdage, ligesom boligen også byder på terrasse, carport og praktiske disponible arealer.

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

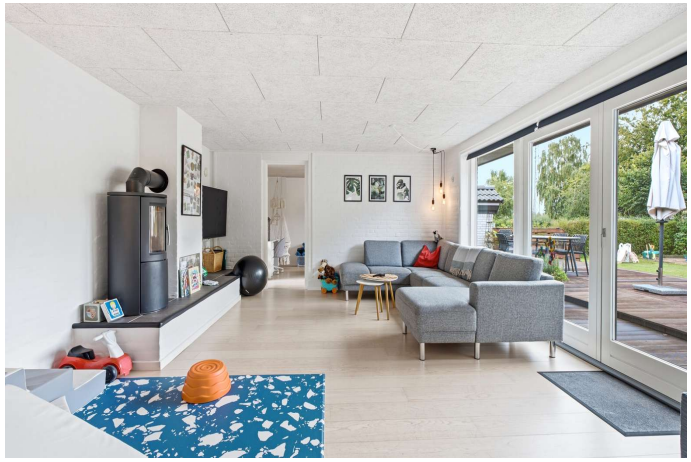
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

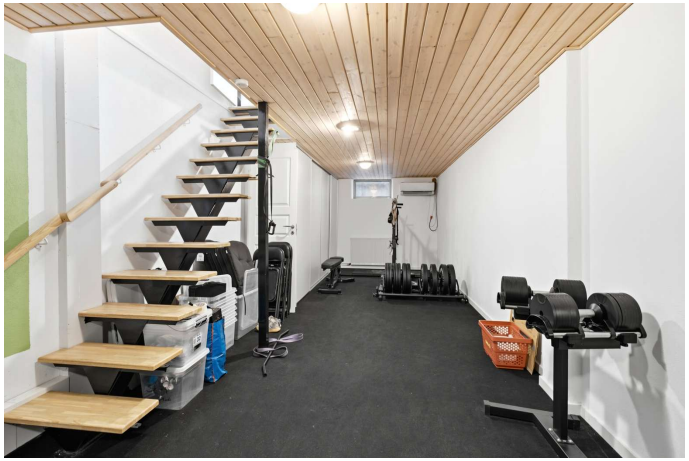
Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026





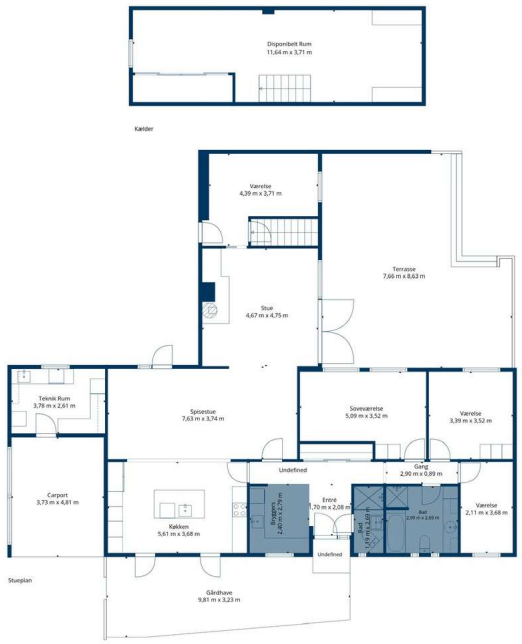
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

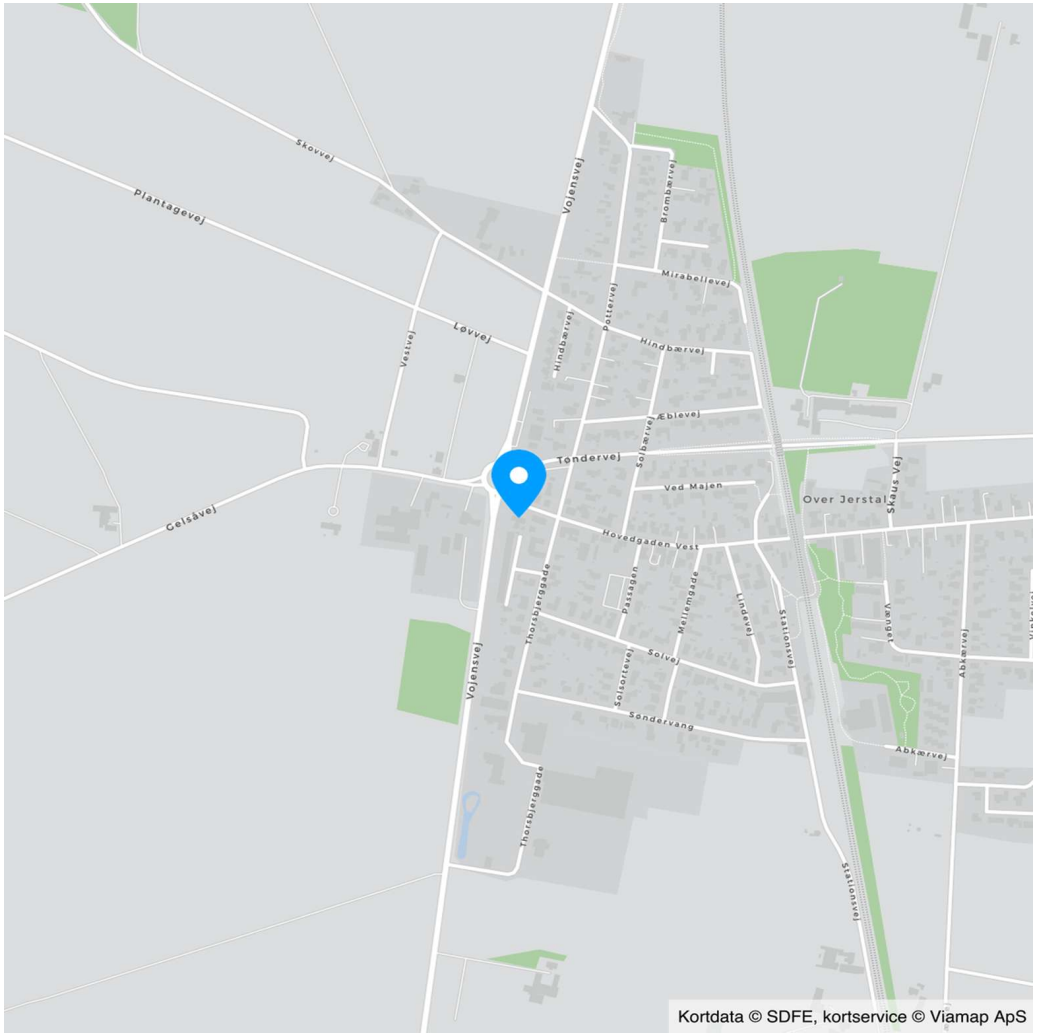
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	646 Over Jerstal, Vedsted
BFE-nr.:	5191436
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	758.000
Grundværdi:	116.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	606.400
Grundlag for grundskyld:	92.800

Arealer**

Grundareal:	1.377 m²
Boligareal i alt:	181 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	54 m²
Udhus:	16 m²
Udhus:	12 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.

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Blombjerg, 2025, BW96M54W), Tørretumbler (Blombjerg, 2025, BT9M60W), Mikrobølgeovn (Indbygget i venstre ovn), Affaldskværn (Insinkerator, PLUS 1000 EC, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 18.11.1930 - Dok om byggelinier mv, Vedr 93 Over Jerstal 41_OVE_93
- Nr. 2: 05.09.1964 - Dok. om luftfartshinderinger, m.v. Vedr. matr. 761,762 og 763. (Se matr. 146) 41_OVE_147 og 41_HØG_109
- Nr. 3: 20.10.1977 - Dok om byggelinier mv, se matr 123 Abkær 41_ABK_123
- Nr. 4: 06.07.1981 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5: 11.04.1986 - Lokalplan nr. 93-04 41_OVE_15
- Nr. 6: 20.09.2000 - Dok om oversigt mv. Fortrin Se matr 376

Planer
Kommuneplan 13.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Hovedgaden Vest
Lokalplan 93-04 - Bolig- og erhvervsområde langs Hovedgaden i Over Jerstal by

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 1116349236

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 6.731 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Gul zone - Støjkompensation
Ejendommen er beliggende i gulzone i forhold til Skrydstrup Lufthavn. Støjkompensationen kr. 70.000,00 er udtrukket og forbrugt.

Plantegning
Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261479
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.093
Grundskyld	kr.	1.179
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	120
Skorstensfejer	kr.	867
Husforsikring	kr.	10.584
Renovation	kr.	2.359
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.202

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.725.299

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.996 md. / 119.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.802 md. / 93.620 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Hovedgaden Vest 99B, Over Jerstal, 6500 Vojens Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 7261479 Ejerudgift/md.: kr. 1.517	Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 7: hovedstol kr. 1.223.000 Nr. 8: hovedstol kr. 150.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 & 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.