



**REAL**

## Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>359</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>1.770</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>6.230</b>
Byggeår/ombygget	<b>1860/2006</b>	Energimærke	<b>B + B + D + D</b>

Sagsnr. **7261235**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026



### Landlig idyl med plads, gode udebygninger og stemning – 12 min. fra Haderslev

Velkommen til Vonsbækvej 103 – en charmerende forhenværende landejendom, hvor stemning, plads og muligheder går hånd i hånd, blot 12 minutter fra Haderslev.

Her mødes du af en ejendom, der fremstår indflytningsklar og med en indretning, der skaber en naturlig ramme om hverdagen. Stuehuset byder på køkken i forbindelse med opholdsrum, entré, badeværelse samt flere gode rum i stueplan, der binder boligen fint sammen. Det er et hjem, hvor rummene taler godt sammen, og hvor der er plads til både hverdagens ro og de gode stunder.

På førstesalen åbner et repos op til tre gode værelser, som giver en fin opdeling og god plads i boligen. Her er en naturlig sammenhæng mellem etagerne, som gør boligen anvendelig og let at indrette efter behov.

Bygning nr. 2 udgør hele 137 m<sup>2</sup> og er opført i en stil, der minder om stuehuset. Det skaber en flot helhed på ejendommen og giver et indtryk af en klassisk landejendom, hvor bygningerne spiller naturligt sammen.

Udenfor opleves den landlige stemning for alvor, hvor der er god plads omkring ejendommen og mulighed for at nyde omgivelserne.

En ejendom med charme, atmosfære og mange kvadratmeter – et sted hvor rammerne er sat for både hverdagsliv og gode øjeblikke, tæt på Haderslev.

### 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: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026

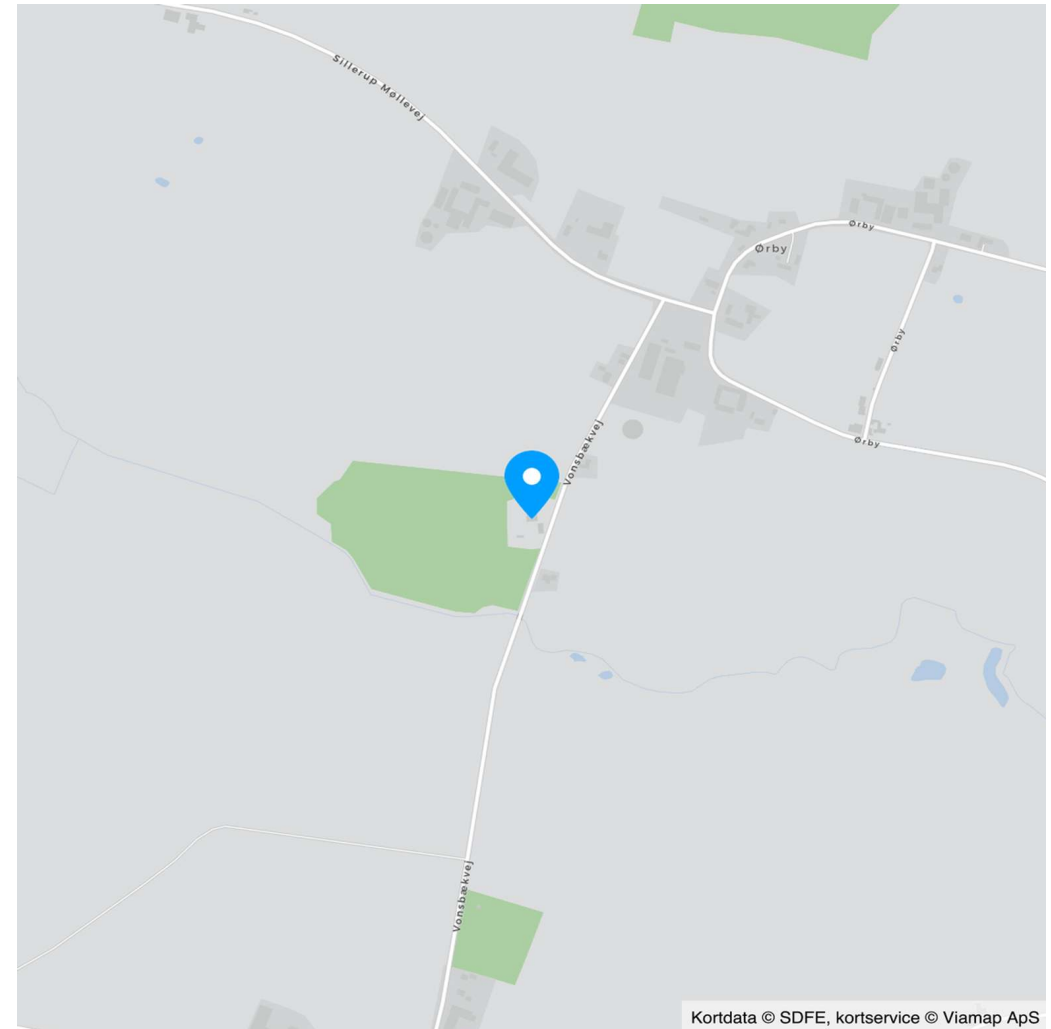




Adresse: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 19 Ørby, Vonsbæk  
BFE-nr.: 7008546  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: SOP: Andet  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1860/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.666.000  
Grundværdi: 369.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.332.800  
Grundlag for grundskyld: 295.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.230 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 359 m<sup>2</sup>  
- heraf Stuehus til landbrugse- 222 m<sup>2</sup>  
jendom  
- heraf Anden bygning til 137 m<sup>2</sup>  
helårsbeboelse  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 47 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 40 m<sup>2</sup>  
Carport: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 37 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1751024387828.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf)

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

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs  
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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B + B + D + D

Adresse: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.797	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	3.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.720
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	2.841.870
Husforsikring ansl.	kr.	6.000			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.315 md. / 183.780 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.174 md. / 146.087 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Vonsbækvej 103, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261235  
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 31.03.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)**

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

**Efterregulering af ejendomsskatter**

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.