



REAL

Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.900	Grund m2	815
Byggear/ombygget	1964/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **7261100**

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: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sandefjordvej 18 – et sjældent udbudt arkitektonisk hus med gule mursten, fladt tag og skarpe linjer, hvor den gode 60'er-arkitektur møder nutidens stil og komfort. Huset fremstår gennemført med smukt murværk, fine detaljer og et tag fra 2020. Kort sagt: fuldstændig indflytningsklart.

Her får du 141 veludnyttede boligkvadratmeter i ét plan. Du træder ind i en fin entré, hvorfra du har adgang til det store køkken-alrum med moderne køkken og plads til langbord og hverdagsliv. Et enkelt trin ned fører til den hyggelige stue med store vinduespartier og direkte adgang til terrasse og have – en smuk detalje, der giver både lysindfald og arkitektonisk karakter.

Planløsningen er gennemtænkt med to gode børneværelser og en separat forældreafdeling med badeværelse lige ved siden af. Derudover finder du et gæstetoilet og et stort bryggers med masser af plads til opbevaring og vaskefaciliteter.

Haven er helt ugeneret og indbyder til både leg og afslapning. Udenfor får du desuden både værksted/udhus og en rigtig fin carport.

Beliggenheden er noget helt særligt. Du bor i et af Haderslevs absolut mest populære og eftertragtede områder – roligt, trygt og samtidig tæt på både skole, indkøb, natur og byliv. Et område, hvor ejendomme sjældent udbydes, og hvor man bliver boende længe.

Alt i alt en bolig med karakter, kvalitet og en fantastisk placering.

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: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

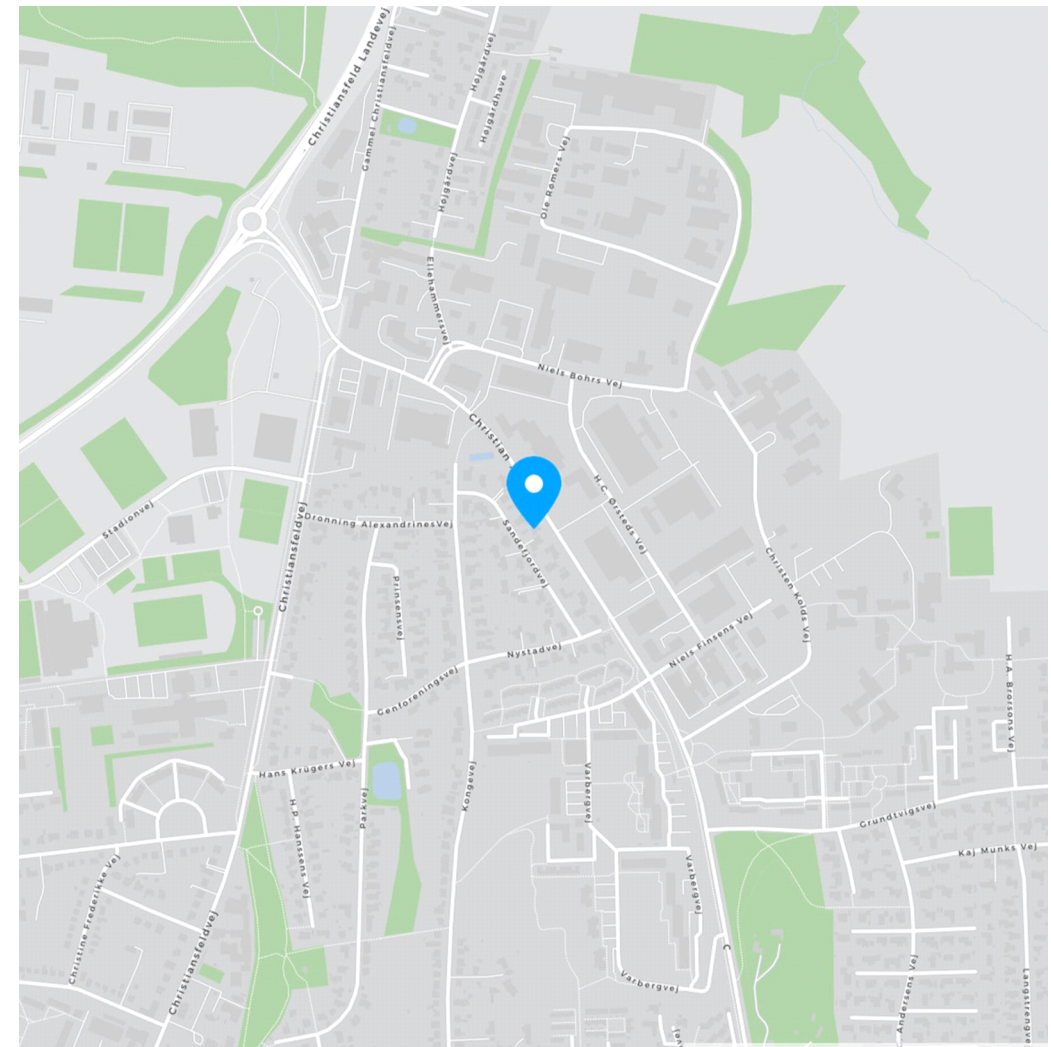
Dato: 17.11.2025



Adresse: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025





Adresse: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3488 Haderslev
BFE-nr.: 5763656
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.483.000 kr.
Grundværdi: 544.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.186.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 435.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 815 m²
Boligareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:
Carport: 37 m²
Udhus: 17 m²
Udhus: 25 m²
Drivhus: 6 m²

* 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

Spildevandsplan: Kloakopland - 179-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 171-12a - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 171-12c - 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. 05.11.1963 lbnr. 919287-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.11.1963 lbnr. 919288-41 Tillægstekst Dok om forbud mod adgang til Chr X s vej
Nr. 3 lyst d. 08.10.1964 lbnr. 919290-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

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: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
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.: 12.669 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 skatkestop 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.051	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.527	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.905	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.785			
Skorstensfejning	kr.	413	I alt	kr.	2.016.772
Rottebekæmpelse	kr.	105	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit ansl.	kr.	2.016			

Ejerudgift i alt 1 år

22.803

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.532 md./ 126.386 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.465 md./ 101.579 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 3 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: 14.11.2025
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: Sandefjordvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261100
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 17.11.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.323.079	1.323.079	1.348.231	DKK	5	98.626	27,75	5,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab
Emhætte
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine

Medfølger ikke:

Sandkasse

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.