



Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	155
Kontant	1.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.661	Grund m ²	
Byggeår/ombygget	1910/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **726842**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026



HERSKABELIG LEJLIGHED MED CENTRAL BELIGGENHED, UNIK HAVE OG MULIGHED FOR PARKERING

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne skønne lejlighed på Slagtergade 50, 1. Her får I en rummelig og charmerende bolig med højt til loftet og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Haderslev. Fra adressen har I nem adgang til byens mange faciliteter, herunder indkøbsmuligheder, caféer og spisesteder. Desuden ligger skole, daginstitutioner og dagligvarebutikker inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen bekvem.

Boligen fordeler sig over 1. og 2. sal og rummer i alt 155 kvadratmeter. Via den fælles indgang ledes man op til boligens entré, hvor der er god skabsplads og adgang til trappen videre op i hjemmet. Køkkenet er rummeligt og funktionelt med spiseplads, hvilket skaber en hyggelig ramme for familiens måltider. Herfra er der direkte udgang til en altan med udsigt over haven. I forlængelse af køkkenet finder vi en hyggelig stue, hvor brændeovnen bidrager til varme og atmosfære. Derudover byder etagen på et godt værelse med skabsplads samt et badeværelse med bruseniche og mulighed for vaskefaciliteter.

På øverste etage møder vi en repos, der åbner op til et stort multirum eller ekstra stue, som kan indrettes efter behov. Herudover findes tre gode værelser samt ekstra garderobeplads. Der er også mulighed for at etablere et fint gæstetoilet eller badeværelse, hvilket kan gøre etagen endnu mere funktionel.

Udendørs har ejendommen en hyggelig fælles have, som deles med stueetagens beboere. Den bagerste del af haven tilhører denne bolig og tilbyder et privat og fredeligt område, hvor man kan skabe sin egen grønne oase. Her findes også et lille anneks, der giver ekstra anvendelsesmuligheder.

Der er desuden mulighed for egen parkeringsplads 20 meter fra ejendommen.

En skøn bolig med masser af plads og charme – centralt placeret i Haderslev!

Som en ekstra bonus er der på sigt mulighed for, at man kan erhverve hele ejendommen – en sjælden chance for den, der drømmer om at eje både stue- og førstesalen i denne charmerende byejendom.

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: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

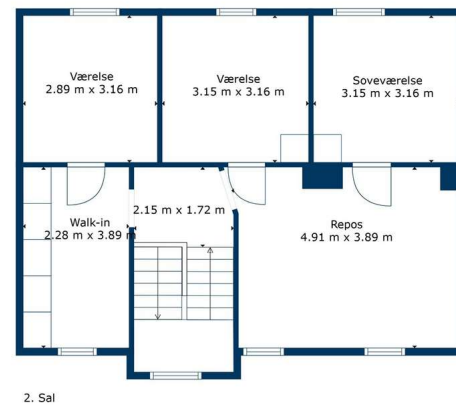
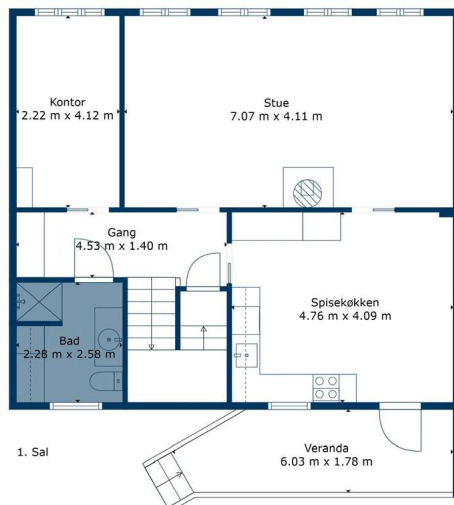
Dato: 19.02.2026



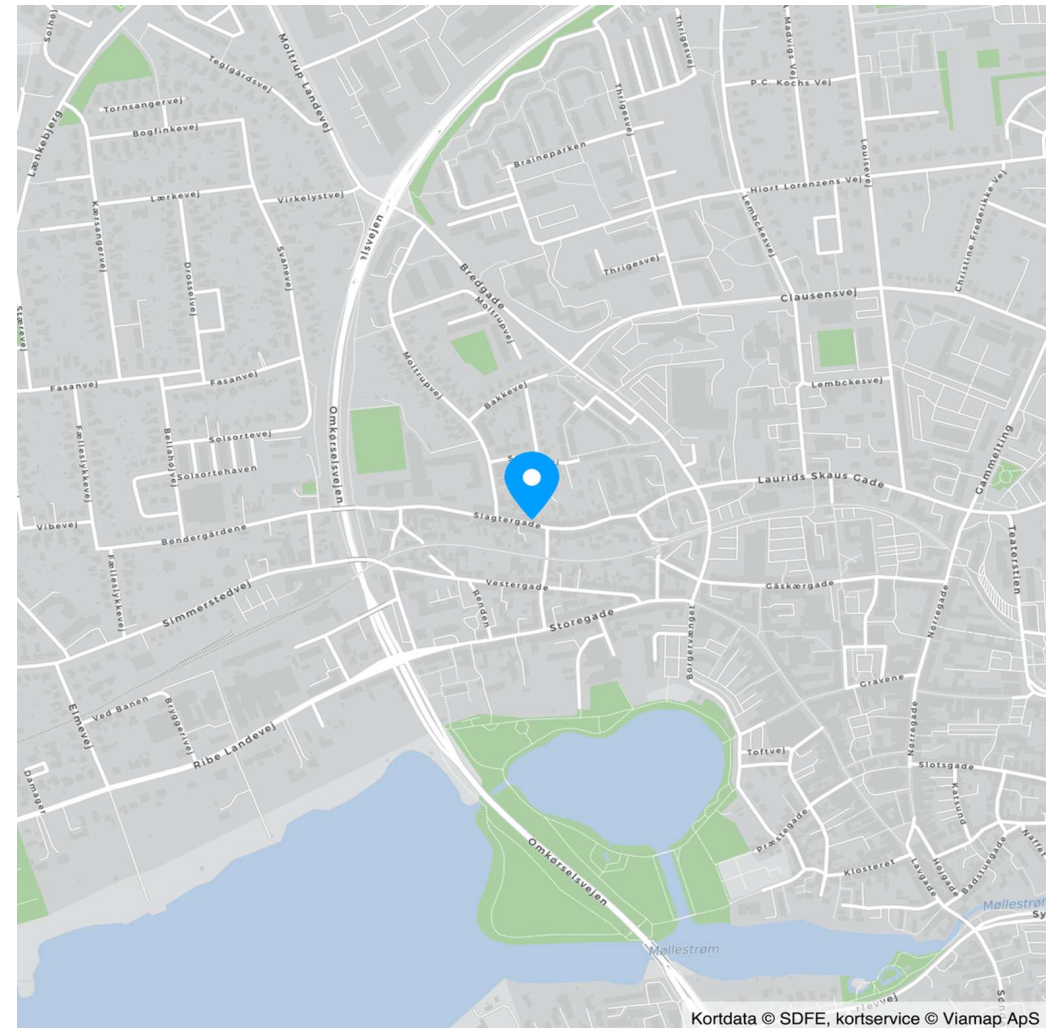
Adresse: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026



REAL





Adresse: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	5760313
Ejerl. Nr.:	Anpart 2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.580.720
Grundværdi:	338.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.576
Grundlag for grundskyld:	270.400

Arealer**

Tinglyst areal:	m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	155 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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

Tinglyste servitutter: Nr. 1 lyst d. 04.04.1990 lbnr. 4769-41 Tillægstekst Vedtægter for Boligfællesskabet mv, §11 not

Planer

Kommuneplan 10.10.BO.01 - Boligområde Vestergade
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 121

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgeroplysningsskemaet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.410 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug og årsudgift er beregnet efter fordelingstal 155/222.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse ansl.
Ejerforening ansl.

kr. 6.449
kr. 3.434
kr. 50
kr. 10.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 1.745.000
kr. 12.350
kr. 1.757.350

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

kr. 19.933

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 9.295 md. / 111.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.469 md. / 89.622 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 10.000,- .

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: Slagtergade 50, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 19.02.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 155 / 222
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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 salgsoptilling.
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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Brændeovnsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Ideel anpart

Anpartens grundværdi er beregnet til 50% af den samlede grundværdi og ejendomsværdien er beregnet ud fra fordelingstal 155/222.

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 & 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.