



REAL

Sandefjordvej 10, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.885	Grund m2	817
Byggear	1964	Energimærke	D

Sagsnr. **726995**

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 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Du bydes her ind til en moderne og gennemrenoveret villa, beliggende i et yderst populært og familievenligt kvarter i Haderslev. Her får du en indflytningsklar bolig, hvor der ikke er gået på kompromis med hverken materialer, planløsning eller komfort.

Boligen byder på 161 veludnyttede kvadratmeter, fordelt på to plan. Den gennemtænkte planløsning sikrer en nem og funktionel hverdag med toilet på begge etager, og masser af plads til hele familien.

I stueplan finder du det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et fantastisk leverum med lys, luft og plads til samvær. Herudover rummer huset fire regulære værelser, et stilfuldt badeværelse, et praktisk gæstetoilet samt gode opbevaringsmuligheder.

Udenfor venter en 817 m² stor grund, hvor der er rig mulighed for leg, afslapning og udeliv. Derudover får du en carport på hele 44 m² med plads til både bilen og ekstra opbevaring.

Beliggenheden er helt i top – centralt i Haderslev, tæt på indkøb, skoler, daginstitutioner og grønne områder. Her får du ro og trygge omgivelser uden at gå på kompromis med nærhed til byens faciliteter.

Huset opvarmes med fjernvarme, hvilket sikrer en både økonomisk og miljøvenlig opvarmningsform.

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 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025



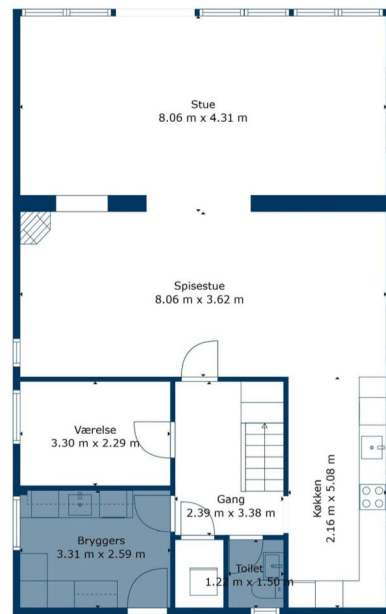
Adresse: Sandefjordvej 10, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 1.795.000

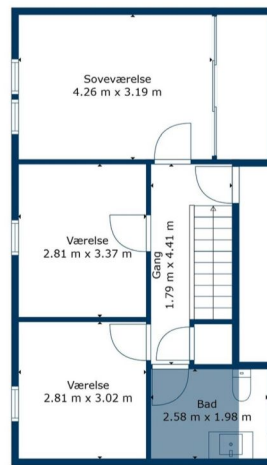
Sagsnr.: 726995

Ejerudgift/md.: kr. 1.885

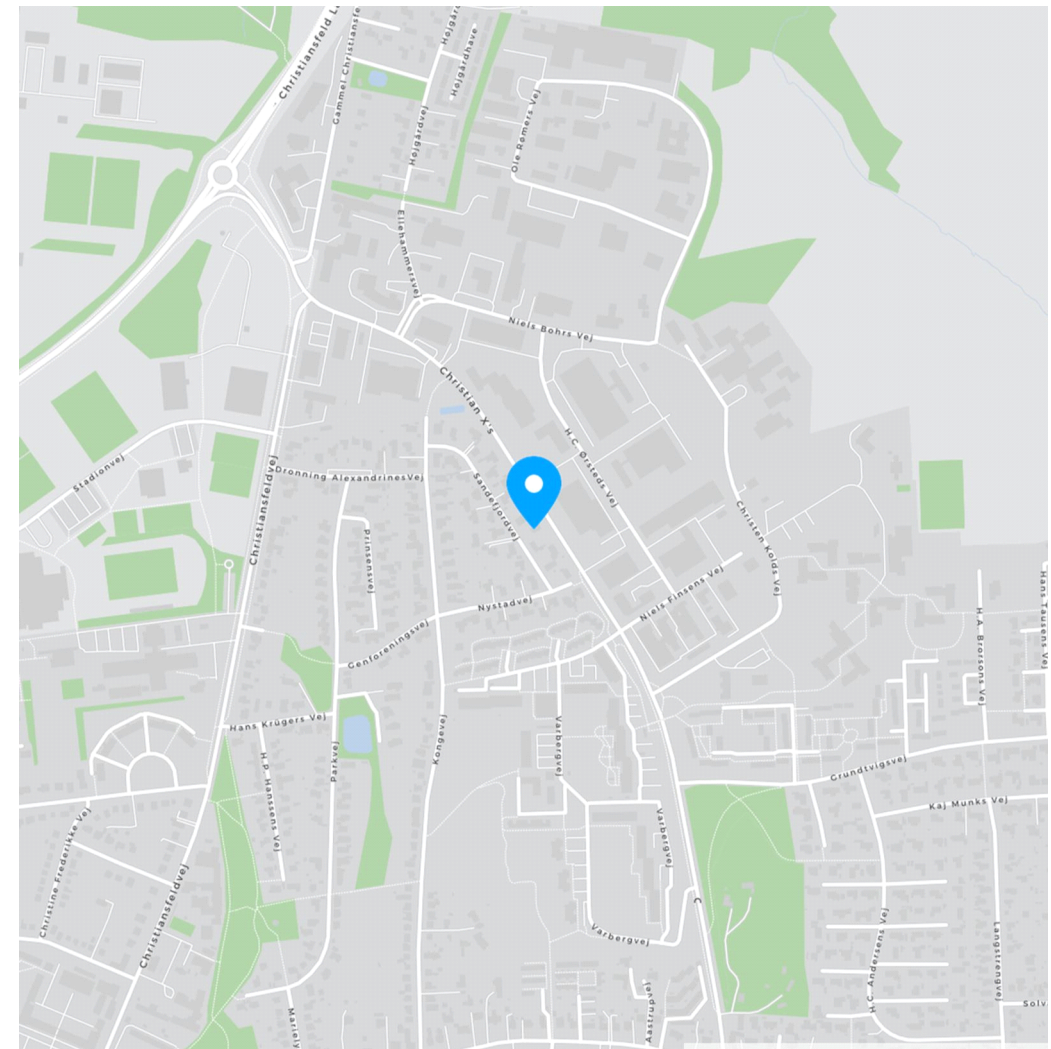
Dato: 21.08.2025



Stueplan



1. Sal





Adresse: Sandefjordvej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3492 Haderslev
BFE-nr.:	5763660
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.708.000 kr.
Grundværdi:	599.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.366.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	479.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	817 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	44 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 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan forslag: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 171-12a og Kloakopland - 179-1

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.08.1965 lbnr. 6688-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1972 lbnr. 1063-41 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 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske 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.: 14.254 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

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 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: Sandefjordvej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.969	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.919	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	1.816.907
Rottebekæmpelse	kr.	87			
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

22.617

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 9.774 md./ 117.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.763 md./ 93.156 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 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: 20.08.2025
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 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 726995
Ejerudgift/md.: kr. 1.885

Dato: 21.08.2025

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.148.796	1.148.796	1.168.490	DKK	5	87.240	24,75	5,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Siemens
Fryser mrk. Siemens
Emhætte mrk. Elicia
Ovn mrk. Siemens
Kogeplader mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Vaskemaskine mrk. AEG
Tørretumbler mrk. Siemens

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.