



REAL

Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	93
Kontant	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.278	Grund m ²	
Byggeår/ombygget	1900/1979	Energimærke	C +

Sagsnr. **7261112**

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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026



Flot lejlighed med egen garage – tæt på Damparken og gågaden

Velkommen til Storegade 85A, 2 – en lys og charmerende ejerlejlighed midt i Haderslev, få skridt fra både gågaden og den smukke Dampark. Her bor du centralt, men stadig roligt, med udsigt til byens grønne omgivelser og med alt, hvad Haderslev bymidte har at byde på, lige uden for døren. Lejligheden byder på 93 m² veldisponeret bolig med en åben og indbydende planløsning. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stue og spisestue, hvilket skaber et lyst og rummeligt opholdsmiljø med god plads til både hverdag og gæster. Dertil kommer et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse, entré samt et pænt badeværelse med bruseniche.

Boligen blev totalrenoveret i 2006 og er siden løbende opdateret, så den fremstår moderne og indflytningsklar. I 2017 blev der isat nye vinduer i hele lejligheden, og soveværelset blev efterisoleret i 2021. Alle hårde hvidevarer – herunder kølefreezeskab, kogeplade, vaskemaskine og opvaskemaskine – er udskiftet inden for de seneste år, så alt fungerer, som det skal.

Til lejligheden hører både egen parkeringsplads, garage på 18 m² samt et stort pulterrum på 21 m², der giver ekstra god opbevaringsplads. Ejerforeningen er velfungerende med et stærkt sammenhold, og ejendommen fremstår velholdt og tryk at være en del af. Derudover er der mulighed for at etablere en tagterrasse med udsigt over Damparken samt for at udnytte loftsrummet til ekstra værelser – en sjælden og attraktiv mulighed i hjertet af byen.

En særdeles velholdt og lys lejlighed med masser af charme, god beliggenhed og mange muligheder – lige midt i 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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

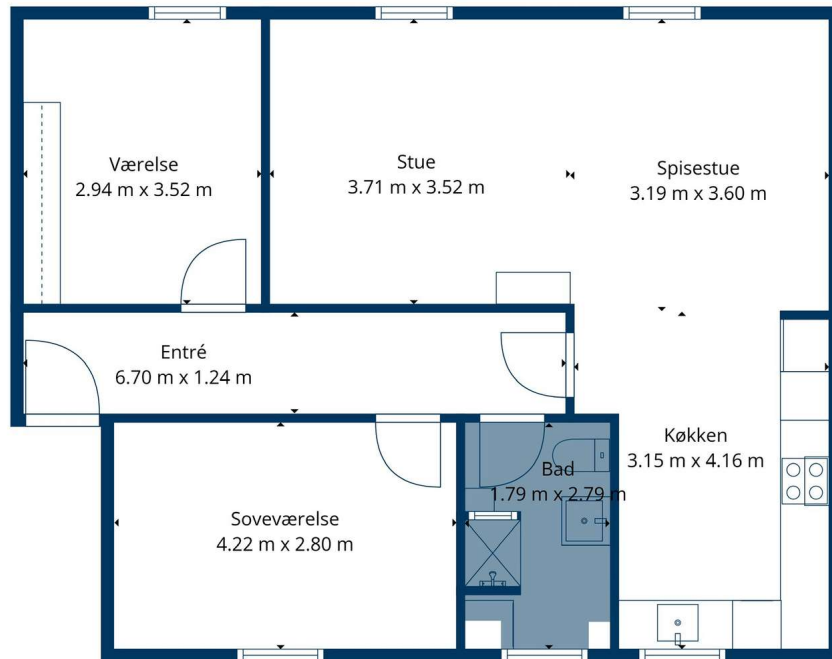
Dato: 16.02.2026



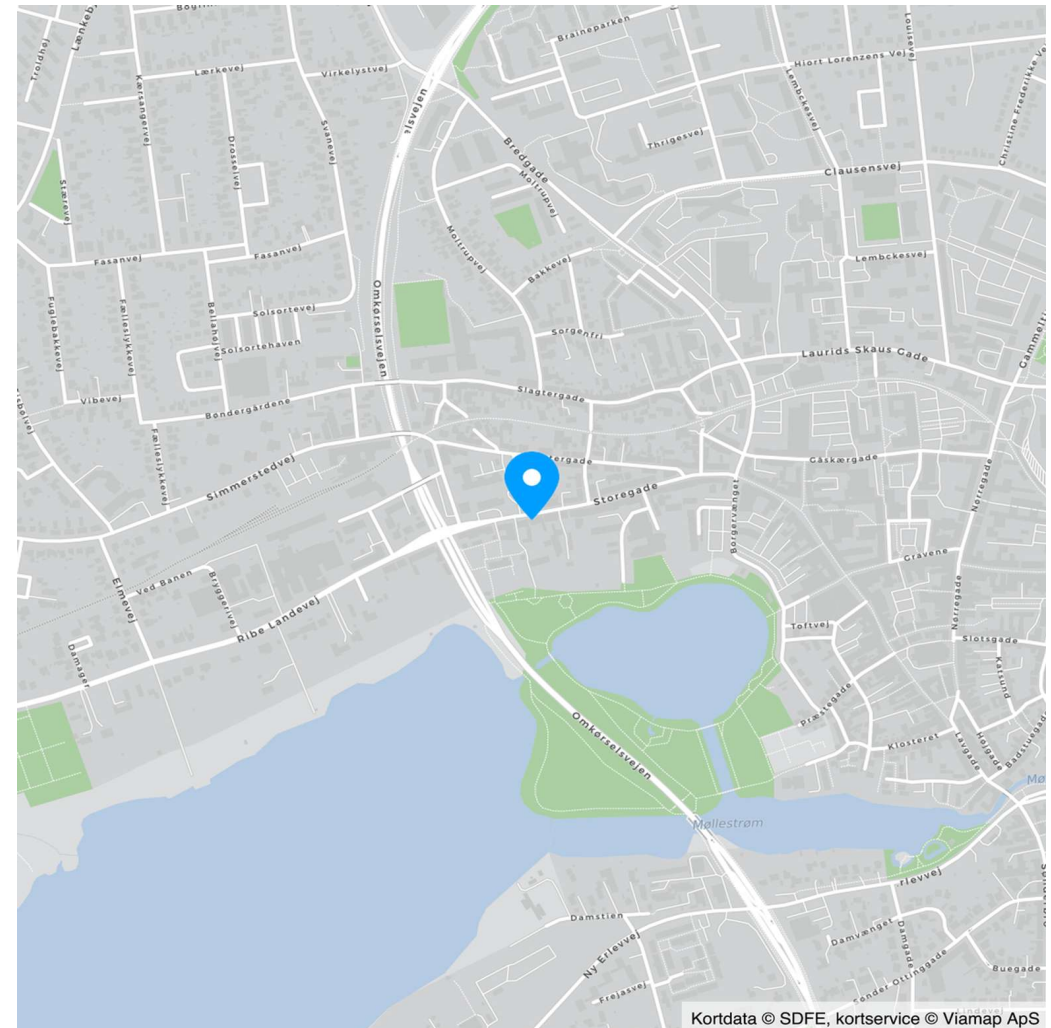
Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	254 Haderslev
BFE-nr.:	305792
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.066.000
Grundværdi:	292.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	852.800
Grundlag for grundskyld:	233.600

Arealer**

Tinglyst areal:	119 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	119 m ²
BBR-boligareal:	

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, år 2025EmhætteOvn Kogeplader Opvaskemaskine, år 2025Vaskemaskine Tørretumbler Mikrobølge-ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

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 ejendomsvur-
dering 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 stigningsbe-
grænsningen 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.

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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også om-
rådeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening,
som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et
defineret mindstekriterium.

Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.349	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.967	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	7.956	I alt	kr.	1.103.450
Rottebekæmpelse	kr.	67	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			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.341			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.875 md. / 70.502 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.719 md. / 56.630 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. ***.

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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 16.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 119 / 350
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Fællesfaciliteter: Kælder, have, cykelskur. materialer og overdækket terrasse.

Brugsret: Kælder, garage og loftrum.

Servitutter

- Nr. 1: 15.09.1942 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.10.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 17.01.1979 - Dok om udvendig farve om vinduer mv
- Nr. 4: 26.02.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 25.06.1979 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 10.10.CE.03 - Centerområde Storegade
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 111-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5.

Forurennet grund: V2 F0

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.

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.