



REAL

Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	110
Kontantpris	625.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.045	Grund m2	363
Byggeår/ombygget	1820/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **726665**

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: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Tværbjerg 14 i Halk er opført i 1820 og består af et boligareal på 110 kvadratmeter. Den fremstår pæn og velholdt og er klar til indflytning. Der er indhentet flexbolig tilladelse, således at ejendommen ikke nødvendigvis skal beboes hele året. Ved ankomst bydes du velkommen af en indbydende entré, hvor der er god plads til opbevaring af både sko og overtøj. Entréen giver et godt første indtryk og sætter tonen for resten af huset. Drejer du til venstre fra entréen, finder du den charmerende køkken-alrum. Dette rum er husets hjerte, hvor der er god plads til, at hele familien kan samles omkring madlavning og måltider. Køkkenet er funktionelt og stilfuldt indrettet med masser af skabsplads og moderne faciliteter. Fra køkken-alrummet er der adgang til husets praktiske bryggers, som har direkte udgang til den velplejede have. Haven er en oase af ro og grønne omgivelser, perfekt til afslapning og udendørs aktiviteter.

Drejer du til højre fra entréen, kommer du til værelsesafdelingen. Her findes et rummeligt og lyst soveværelse med plads til dobbeltseng og garderober. Ved siden af soveværelset ligger et yderligere værelse, der kan anvendes som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Afdelingen afsluttes af et stort og moderne badeværelse, som er indrettet med både bruseniche og god skabsplads. Førstesalen blev renoveret i 2005 og består af en stor stue samt en ekstra stue, som også kan anvendes som værelse. Disse rum er præget af et dejligt lysindfald takket være de store vinduer, der skaber en lys og indbydende atmosfære. Førstesalen giver mange muligheder for indretning og kan tilpasses efter familiens behov.

Til ejendommen hører en grund på 363 kvadratmeter, hvorpå du finder en fin carport, et værksted og en rummelig garage. Disse faciliteter giver god plads til opbevaring og gør det nemt at holde orden.

Fortsætter man lidt længere ned ad vejen, når man vandet, hvilket gør ejendommen perfekt for dem, der elsker natur og friluftsliv. Beliggenheden er desuden ideel med kun et kvarter kørsel til Haderslev, hvor alle hverdagens fornødenheder er tilgængelige. Her får du det bedste af to verdener: roen på landet og nærheden til byen.

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: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025

Ejendommen på Tværbjerg 14 i Halk er opført i 1820 og består af et boligareal på 110 kvadratmeter. Den fremstår pæn og velholdt og er klar til indflytning. Der er indhentet flexbolig tilladelse, således at ejendommen ikke nødvendigvis skal beboes hele året.

Ved ankomst bydes du velkommen af en indbydende entré, hvor der er god plads til opbevaring af både sko og overtøj. Entréen giver et godt første indtryk og sætter tonen for resten af huset. Drejer du til venstre fra entréen, finder du det charmerende køkken-alrum. Dette rum er husets hjerte, hvor der er god plads til, at hele familien kan samles omkring madlavning og måltider. Køkkenet er funktionelt og stilfuldt indrettet med masser af skabsplads og moderne faciliteter. Fra køkken-alrummet er der adgang til husets praktiske bryggers, som har direkte udgang til den velplejede have. Haven er en oase af ro og grønne omgivelser, perfekt til afslapning og udendørs aktiviteter.

Drejer du til højre fra entréen, kommer du til værelsesafdelingen. Her findes et rummeligt og lyst soveværelse med plads til dobbeltseng og garderober. Ved siden af soveværelset ligger et yderligere værelse, der kan anvendes som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Afdelingen afsluttes af et stort og moderne badeværelse, som er indrettet med både bruseniche og god skabsplads.

Førstesalen blev renoveret i 2005 og består af en stor stue samt en ekstra stue, som også kan anvendes som værelse. Disse rum er præget af et dejligt lysindfald takket være de store vinduer, der skaber en lys og indbydende atmosfære. Førstesalen giver mange muligheder for indretning og kan tilpasses efter familiens behov.

Til ejendommen hører en grund på 363 kvadratmeter, hvorpå du finder en fin carport, et værksted og en rummelig garage. Disse faciliteter giver god plads til opbevaring og gør det nemt at holde orden.

Fortsætter man lidt længere ned ad vejen, når man vandet, hvilket gør ejendommen perfekt for dem, der elsker natur og friluftsliv. Beliggenheden er desuden ideel med kun et kvarters kørsel til Haderslev, hvor alle hverdagens fornødenheder er tilgængelige. Her får du det bedste af to verdener: roen på landet og nærheden til byen.

Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025



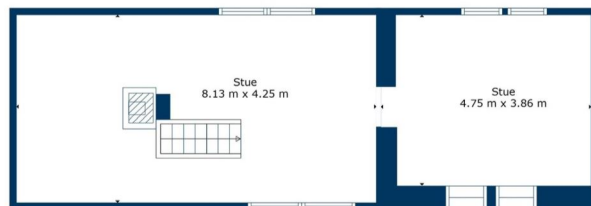
Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 625.000

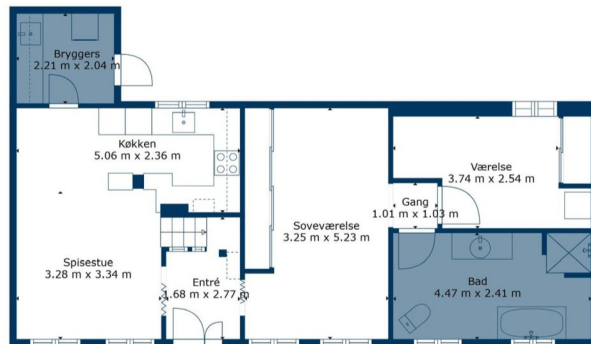
Sagsnr.: 726665

Ejerudgift/md.: kr. 1.045

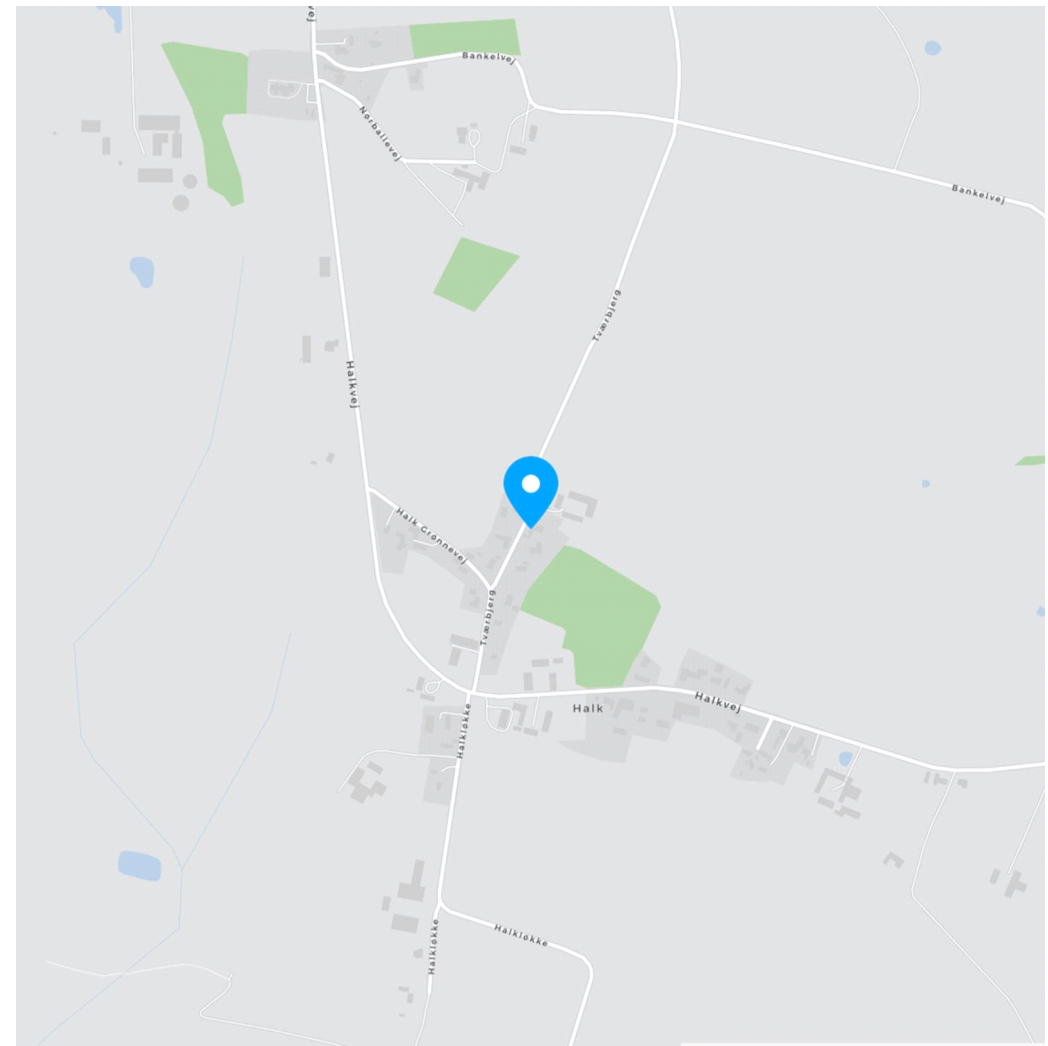
Dato: 04.07.2025



1. Sal



Stuen



Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	190 Halk Ejerlav, Halk
BFE-nr.:	5172963
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1820/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	478.000 kr.
Grundværdi:	111.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	382.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	88.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	363 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
- heraf Garage	10 m ²
- heraf Carport	17 m ²
- heraf Udhus	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Maksimal bebyggelsesprocent 45 %

Maksimalt antal etager 1.5

Maksimal bygningshøjde 8.5 m

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi:
7.

Ingen servitutter på ejendommen

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens, 2005)

Emhætte (Siemens, 2005)

Komfur (Siemens, 2005)

Mikrobølgeovn (Siemens, 2005)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG 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.: 23.500 Forbrug: 1.645,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 i 2024.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.950	Kontantpris/udbetaling	kr.	625.000
Grundskyld	kr.	1.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Renovation	kr.	1.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.650
Skorstensfejning	kr.	455	I alt	kr.	639.309
Husforsikring	kr.	7.444			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
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

12.546

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.474 md./ 41.687 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.753 md./ 33.041 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: 04.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tværbjerg 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: 726665
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 04.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.