



REAL

Erlevvej 67, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	3.495.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.580	Grund m2	969
Byggear	2022	Energimærke	C

Sagsnr. **726303**

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: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Erlevvej 67 i Haderslev er en sand perle, klar til indflytning efter en omfattende renovering i 2020. Renoveringen har givet huset et moderne udtryk med nyt tag, vinduer, døre, opdaterede gulve og vægge samt nye elinstallationer. Huset, opført i 1972, byder nu på 148 kvadratmeter bolig, hvor der er tænkt på hver detalje. Fjernvarme er under installation og sikrer energieffektiv opvarmning i fremtiden.

Entréen byder velkommen med lys og rummelighed, og der er adgang til et elegant gæstetoilet. Det imponerende køkken-alrum med loft-til-kip og store ovenlysvinduer giver en fantastisk rumfornemmelse og naturligt lys. Alrummet har smukt gulv med indlagt gulvvarme, der sikrer komfort året rundt. Køkkenet er indrettet med lækre materialer, stilrene overflader og alt i hårde hvidevarer. Som en ekstra praktisk detalje er der direkte adgang til et rigtig fint bryggers med egen indgang, der gør det nemt at håndtere hverdagens gøremål.

Stuen, med store vinduespartier, giver en skøn udsigt over Haderslev Dam og skaber en hyggelig og indbydende atmosfære. Husets værelseafdeling byder på tre rummelige værelser og et stort soveværelse, alle med god opbevaring og dejlig atmosfære. Badeværelset er luksuriøst med gulvvarme, moderne fliser og stor bruseniche.

Grunden på 969 kvadratmeter er noget helt særligt med en fantastisk beliggenhed, der giver udsigt til Haderslev Dam og et roligt nærområde. Her er der både plads til afslapning og udendørs aktiviteter. På grunden finder du en praktisk garage på 31 kvadratmeter, som giver masser af opbevaringsmuligheder. Derudover er der udover boligarealet et nyopført annekset fra 2022 på 26 kvadratmeter, som er godkendt til beboelse. Annekset er en lille oase i sig selv og indeholder et fint værelse samt en sauna med panoramavindue og udsigt over dammen – en unik luksus i hverdagen.

Beliggenheden er helt ideel med kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og Haderslev bymidte. Samtidig er du omgivet af smuk natur, som inviterer til gåture og afslapning i det fri.

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: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

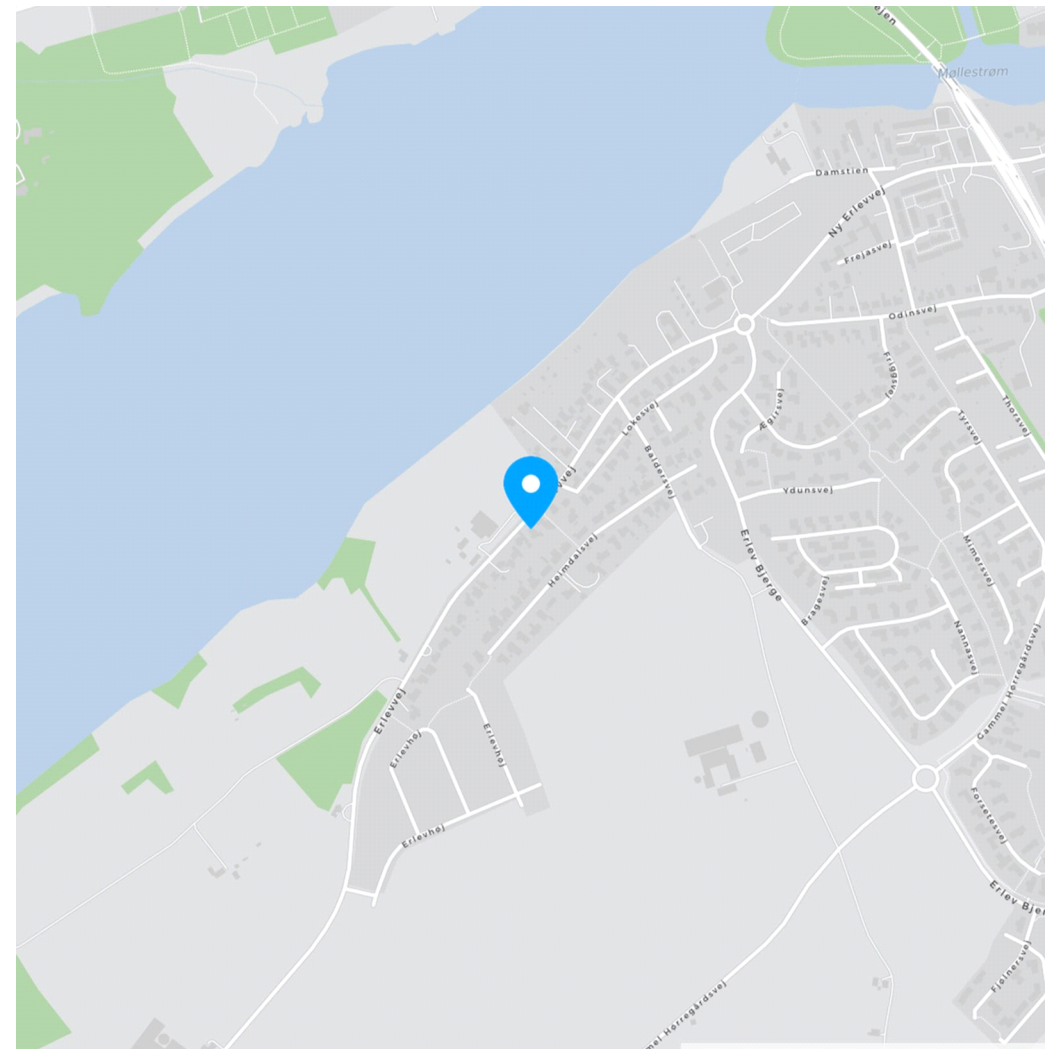
Dato: 18.08.2025



Adresse: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025





Adresse: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	228 Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.:	5172545
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.871.000 kr.
Grundværdi:	788.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.496.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	816.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	969 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²
Aneks:	26 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

Byplan: Byplanvedtægt nr. 9 for et området syd for Erlevvej, Haderslev

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 070-1 - Fælleskloakeret (spildevand og
overfladevand løber i samme ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Der er ingen servitutter tinglyst på ejendommen.

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: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 18.900 Forbrug: 1.561,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C. Der forventes en forbedring af energimærkningen ved tilslutning af fjernvarme

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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 forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Adresse: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.634	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	10.373	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.550	I alt	kr.	3.528.447
Leje fjernvarmeunit	kr.	2.880	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	91			
Jordflytningsgebyr	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		30.962			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.951 md./ 227.417 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.054 md./ 180.652 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: 14.08.2025
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: Erlevvej 67, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 726303
Ejerudgift/md.: kr. 2.580

Dato: 18.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Medfølger:

- Køleskab
- Fryser
- Emhætte
- Komfur
- Ovn
- Opvaskemaskine
- Vinkøleskab
- Quooker

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.