



**REAL**

## Thorsvej 1, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>107</b>
Kontant	<b>1.150.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.895</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>451</b>
Byggeår/ombygget	<b>1959/1970</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **7261124**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmæglerne.dk/6100](http://www.realmæglerne.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: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026



### FAMILIEVENLIGT RÆKKEHUS MED LØBENDE RENOVERINGER OG PERFEKT BELIGGENHED

Thorsvej 1 er et lyst og velholdt enderækkehus på 107 m<sup>2</sup> fordelt på to etager samt en fuld kælder på yderligere 44 m<sup>2</sup>. Huset ligger på en 451 m<sup>2</sup> grund med sydvendt have, solrig tagterrasse og to parkeringspladser lige ved døren – alt sammen i et roligt og attraktivt område tæt på Haderslev centrum.

Stueetagen byder på en entré og et flot køkken i åben forbindelse med stue og spisesstue. Køkkenet blev moderniseret i 2025 og fremstår lyst og funktionelt med god bordplads og et naturligt samlingspunkt for hele familien. Herfra er der udgang til den sydvendte have, hvor solen kan nydes hele dagen.

På førstesalen finder du tre gode værelser – heraf et soveværelse med direkte udgang til den skønne, sydvendte tagterrasse med udsigt over byen – samt et badeværelse, der ligeledes blev renoveret i 2009 og står pænt og tidssvarende.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med sans for detaljerne. Alle vinduer er udskiftet i perioden 2009–2021, gavlen blev efterisoleret i 2024, og taget på tilbygningen har fået nyt tagpap i 2010. Derudover er der blevet lagt en ny zinkplade på skorstenen i 2025.

Boligen opvarmes med fjernvarme, hvilket giver en både økonomisk og behagelig varme året rundt. Den fulde kælder giver ekstra plads til opbevaring, værksted eller hobbyrum, og med Thorshave som nabo har du grønne arealer, legeplads og boldbaner lige uden for døren.

Her bor du i gåafstand til skole, dagpleje, indkøb og midtbyen – i et trykt område med god ejerforening og hyggeligt naboskab. En indflytningsklar bolig med sydvendt have og terrasse, hvor både stand og beliggenhed går hånd i hånd.

#### 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: Frederik Trans



Adresse: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026

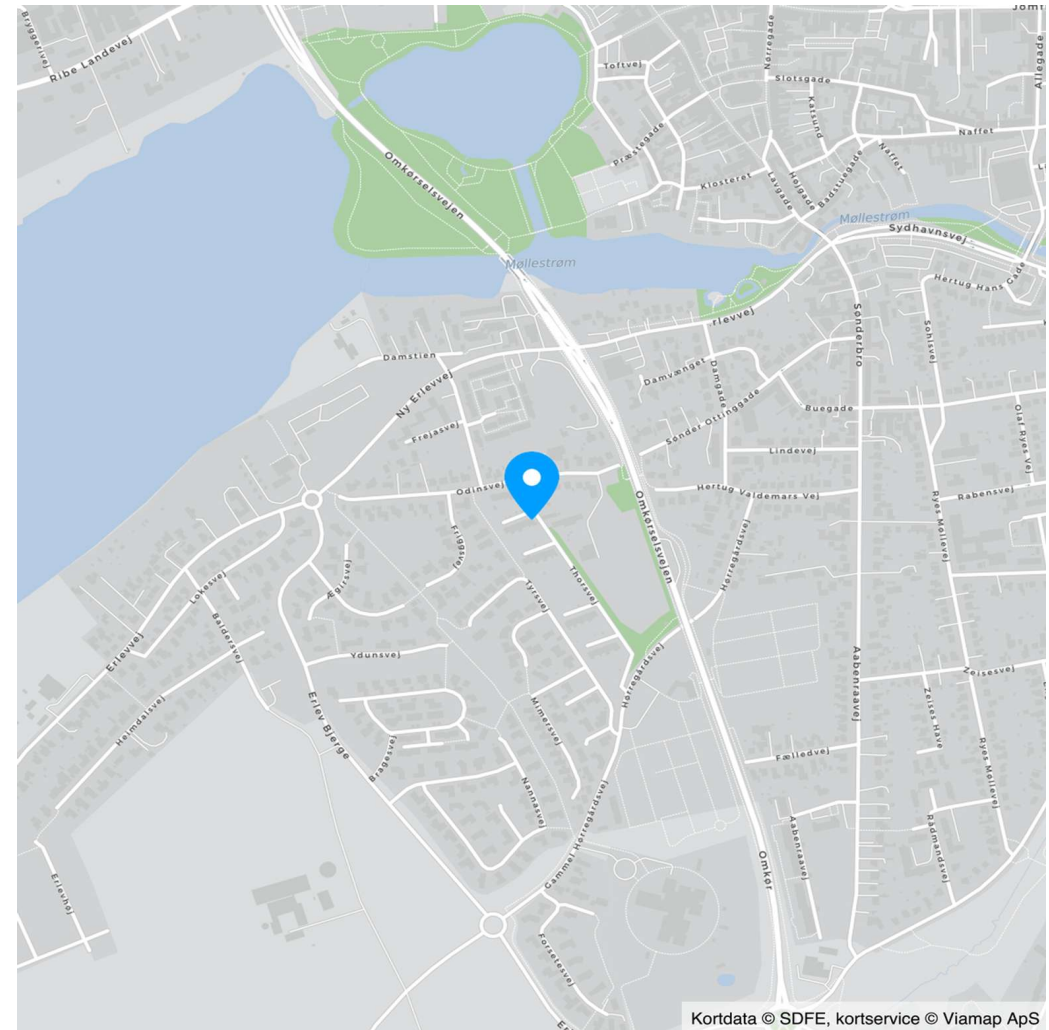




Adresse: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS





Adresse: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 1372 Sdr. Otting under Haderslev  
BFE-nr.: 5766103  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1959/1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.224.000  
Grundværdi: 573.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 979.200  
Grundlag for grundskyld: 458.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 451 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 107 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 44 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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**

- Nr. 1: 21.01.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv Se akt 41\_SOT\_1335  
- Nr. 2: 03.02.1960 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, skorsten mv  
- Nr. 3: 21.05.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 1372  
- Nr. 4: 20.11.2002 - Lokalplan nr. 13.46.1-1. Se matr. 243. Vedr. matr. 266 41\_SOT\_243

**Planer**

Kommuneplan 10.11.BO.10 - Boligområde Odinsvej  
Lokalplan 13.46.1-1 - Rækkehusbebyggelse ved Thorsvej og Odinsvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 081-1- Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)  
Kloakopland - 072-2 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab Kogeplade med emhætte, år 2025Ovn Opvaskemaskine Vaskemaskine Medfølger ikke: Udebruser og vikingbad

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan oplyse et årligt varmemeforbrug på 13.075,84 kr.

#### 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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 salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen 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](http://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.

##### Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.

Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.

Adresse: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.994	Kontantpris	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	5.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	58	I alt	kr.	1.167.912
Grundejerforening	kr.	600	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			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.904			
Husforsikring	kr.	4.976			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.746			

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.109 md. / 73.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.907 md. / 58.889 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: 02.03.2026

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

**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: Thorsvej 1, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7261124  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 12.03.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.