



REAL

Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	253
Kontant	4.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.959	Grund m ²	1.304
Byggeår	1972	Energimærke	C +

Sagsnr. **7261098**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / 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: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026



Velkommen til en af Haderslevs mest unikke liebhaverboliger, hvor lys, luft og panoramaudsigt smelter sammen i perfekt harmoni. Fra Sydbank Park og hele vejen forbi det gamle sygehus er Haderslev Dam det gennemgående midtpunkt – et levende kunstværk, der dagligt skifter udtryk alt efter årstid og vejr.

Ejendommen ligger ugeneret og privat med skønne terrasser og uderum, der inviterer til afslapning i fredelige rammer.

Indretning

Øverste etage imponerer med et stort, lyst køkken, en imponerende stue med plads til både afslapning og selskab, master bedroom med walk-in closet, kontor, badeværelse samt gæstetoilet. Fra samtlige rum i denne etage mødes du af det dragende vue over dammen, som fylder boligen med naturligt lys og en helt særlig stemning.

Nederste etage rummer fire værelser, hvoraf to i dag fungerer som ekstra stuer på grund af deres størrelse, endnu et badeværelse samt et rummeligt bryggers. Alle sydvendte rum har direkte udgang til de fantastiske terrasser, hvor du kan nyde både morgensol og lange sommeraftener.

En bolig med sjæl og format

Dette er en ejendom ud over det sædvanlige – en liebhaverbolig, hvor beliggenheden alene gør den til noget ganske særligt. Samtidig er planløsningen ideel for børnefamilien, der ønsker kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og byens øvrige faciliteter.

Kort sagt: Heimdalsvej 36 er ikke blot et hjem – det er en oplevelse.

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: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026





Adresse: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 227 Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.: 5172544
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Arealer**

Grundareal: 1.304 m²
Boligareal i alt: 253 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 140 m²
Udhus: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.825.000
Grundværdi: 848.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.260.000
Grundlag for grundskyld: 678.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.11.1971 - Dok om udgifter til vej, kloakledning mv, se matr. 226
- Nr. 2: 26.02.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 39
41_ERL_19

Planer

Kommuneplan 10.11.BO.01 - Boligområde Heimdalsvej
Lokalplan 9_ - Byplanvedtægt nr. 9 for et området syd for Erlevvej, Haderslev

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 070-4 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
Kloakopland - 070-3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 070-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Olie-tank: Tanken er tømt, afblændet og

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Siemens, år 2010
Emhætte mrk. Siemens, år 2010
Ovn mrk. Siemens, år 2010
Kogeplader mrk. Siemens, år 2010
Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2023
Mikrobølgeovn mrk. Siemens, år 2010

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug: 3.672 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.526	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr. 8.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr. 3.555	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr. 815	I alt	kr.	5.034.350
Grundejerforening	kr. 1.000	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. 88			
Leje af fjernvarmeunit	kr. 1.875			
Jordflytning	kr. 2			
Husforsikring	kr. 8.031			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 35.508			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.397 md. / 328.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.780 md. / 261.360 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Heimdalsvej 36, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 7261098
Ejerudgift/md.: kr. 2.959

Dato: 22.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 3.325.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.

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 områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. janu-

ar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen 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.

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.