



REAL

Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.601	Grund m2	746
Byggeår/ombygget	1952/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **7261169**

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: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Skinkelsvej 25 er en rigtig pænt renoveret ejendom, opført i 1952, hvor de store og vigtige ting også er taget, og boligen fremstår derfor både moderne og indflytningsklar. Der er netop installeret fjernvarme, hvilket giver en energieffektiv og fremtidssikret opvarmingsløsning. Stueetagen byder på en god entré, et flot badeværelse samt et stort og åbent køkken-alrum, der naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Her er der gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig komfort og et stilrent udtryk i hverdagen.

På førstesalen finder man tre gode værelser med Velux-vinduer, som giver et flot lysindfald og en lys og indbydende atmosfære. Planløsningen gør etagen velegnet til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller gæsteværelser.

Ejendommen rummer desuden en kælder på 40 kvadratmeter med to disponible rum, som fremstår rigtig pæne og yderst anvendelige til opbevaring, hobbyrum eller lignende.

Beliggenheden er i et roligt og veletableret boligområde i Haderslev, kendetegnet ved klassiske villakvarterer og en fredelig atmosfære. Her er der kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsfaciliteter, ligesom Haderslev bymidte nemt nås. Samtidig er naturen tæt på med gode muligheder for gå- og løbeture, og området har nem adgang til både offentlig transport og de større indfaldsveje. Samlet set er der tale om en attraktiv ejendom med en god kombination af kvalitet, funktionalitet og beliggenhed.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

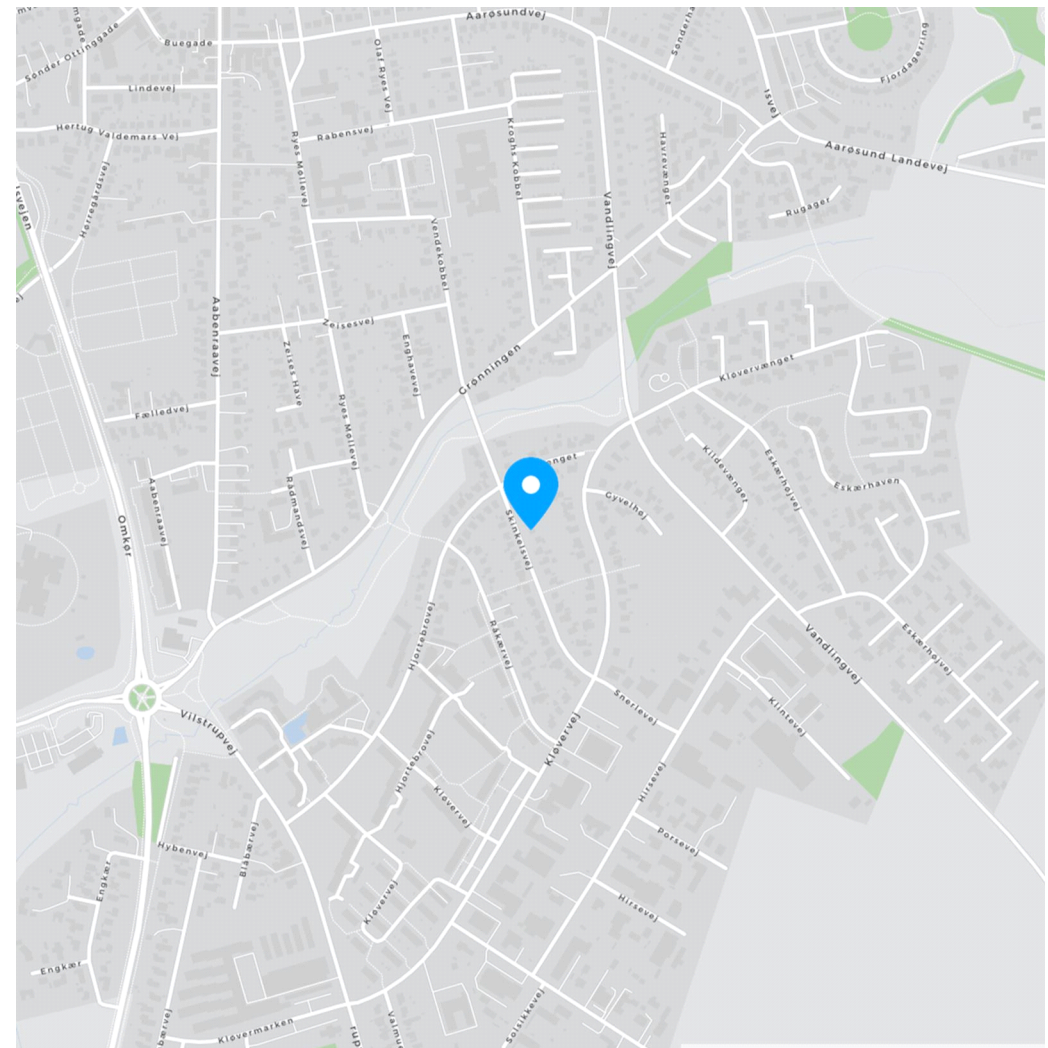
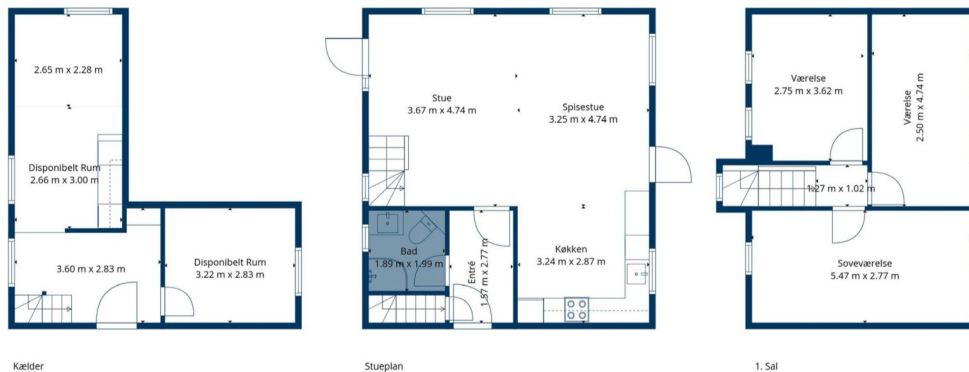
Dato: 29.01.2026



Adresse: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026





Adresse: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1180 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.:	5765882
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952/2013

Arealer*

Grundareal:	746 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.097.000 kr.
Grundværdi:	363.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	877.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	290.400 kr.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

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

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 047 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Planlagt: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 050-1b - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Planlagt: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 1692-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 1173 AKT 41_SOT_1173

Nr. 2 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 1693-41 Tillægstekst Dok om bygningsanbringelse mv, se matr 1173 AKT 41_SOT_1173

Nr. 3 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 1694-41 Tillægstekst Dok om skråninger mv, se matr 1173 AKT 41_SOT_1173

Nr. 4 lyst d. 14.06.1951 lbnr. 1696-41 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel, skråninger mv, se matr 1173 AKT 41_SOT_1173

Nr. 5 lyst d. 22.03.1952 lbnr. 1147-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt AKT 41_SOT_1180 -

Nr. 6 lyst d. 02.05.1952 lbnr. 1918-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Om resp se akt AKT 41_SOT_1170 - se tillige ejendommens akter.



Adresse: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 18,03 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 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 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 ejendomsvurdering 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 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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.476	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.688	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	4.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.785			
Rottebekæmpelse	kr.	59	I alt	kr.	1.716.215
Jordflytning	kr.	2			
Leje af 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.		

Ejerudgift i alt 1 år

19.207

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.160 md./ 109.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.403 md./ 88.838 år v/25,50%
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: 28.01.2026
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: 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: Skinkelsvej 25, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261169
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.01.2026

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:

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:

Køle/fryseskab mrk. Samsung 2018
Emhætte, 2018
Ovn mrk. Siemens 2018
Kogeplader mrk. Siemens 2018
Opvaskemaskine mrk. Bosch 2018

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 – 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.