

An aerial photograph of Haderslev, Denmark, showing a dense residential area with many houses featuring red-tiled roofs. A large red arrow points from the top right towards a specific building in the lower right quadrant of the image. In the background, a river or lake is visible, surrounded by green trees and a few industrial or commercial buildings.

REAL

Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.278		
Byggeår/ombygget	1900/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **7261112**

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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Storegade 85A, 2 – en lys og charmerende ejerlejlighed midt i Haderslev, få skridt fra både gågaden og den smukke Dampark. Her bor du centralt, men stadig roligt, med udsigt til byens grønne omgivelser og med alt, hvad Haderslev bymidte har at byde på, lige uden for døren. Lejligheden byder på 93 m² veldisponeret bolig med en åben og indbydende planløsning. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stue og spiseplads, hvilket skaber et lyst og rummeligt opholdsmiljø med god plads til både hverdag og gæster. Dertil kommer et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse, entré samt et pænt badeværelse med bruseniche.

Boligen blev totalrenoveret i 2006 og er siden løbende opdateret, så den fremstår moderne og indflytningsklar. I 2017 blev der isat nye vinduer i hele lejligheden, og soveværelset blev efterisoleret i 2021. Alle hårde hvidevarer – herunder kølefreezeskab, kogeplade, vaskemaskine og opvaskemaskine – er udskiftet inden for de seneste år, så alt fungerer, som det skal.

Til lejligheden hører både egen parkeringsplads, garage på 18 m² samt et stort pulterrum på 21 m², der giver ekstra god opbevaringsplads. Ejerforeningen er velfungerende med et stærkt sammenhold, og ejendommen fremstår velholdt og tryk at være en del af. Derudover er der mulighed for at etablere en tagterrace med udsigt over Damparken samt for at udnytte loftsrummet til ekstra værelser – en sjælden og attraktiv mulighed i hjertet af byen.

En særdeles velholdt og lys lejlighed med masser af charme, god beliggenhed og mange muligheder – lige midt i Haderslev.

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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026





Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	254 Haderslev
BFE-nr.:	305792
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.066.000 kr.
Grundværdi:	292.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	852.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	233.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, år 2025
Emhætte
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine, år 2025
Vaskemaskine
Tørretumbler
Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	119 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	119 m ²

BBR-boligareal:	93 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Det centrale byområde - vest
https://dokument.plandata.dk/20_1003587_1756821285881.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 111-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5.

Forurennet grund: V2 F0

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.09.1942 lbnr. 913274-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 19.10.1954 lbnr. 913275-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.01.1979 lbnr. 913276-41 Tillægstekst Dok om udvendig farve om vinduer mv
Nr. 4 lyst d. 26.02.1979 lbnr. 913277-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 5 lyst d. 25.06.1979 lbnr. 913278-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv



Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Forcia
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.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået ud fra andelens fordelingstal, da varmeudgiften indgår som en integreret del af boligafgiften

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

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.

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.



Adresse: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse
Jordflytning

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
4.349
2.967
7.956
67
2

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.095.000
8.450
1.500
1.104.950

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

15.341

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: Storegade 85A, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7261112
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Kælder, have, cykelskur. materialer og overdækket terrasse.

Brugsret: Kælder, garage og loftrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. *** .

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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som