

REAL



## Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>173</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.489</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1907/1980</b>	Energimærke	<b>E +</b>

Sagsnr. **726955**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.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: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026



### HERSKABELIG LEJLIGHED PÅ 173 KVADRATMETER OG I GOD EJERFORENING

Dette er en lejlighed udover det sædvanlige – beliggende midt i Haderslev i en vel-drevet ejerforening med en rolig og flot anlagt gårdhave som ekstra bonus. Allerede ved ankomst fornemmer man kvaliteten; opgangen er både præsentabel og velholdt, og man bliver budt velkommen i en lejlighed, der emmer af historie og charme.

Med sine 173 kvadratmeter får man rigeligt med plads og en atmosfære, der straks fanger øjet. Entréen er rummelig og funktionel med god plads til både overtøj og sko. Lejligheden har en imponerende loftshøjde, originale trægulve og store vinduespartier, som sikrer et naturligt og behageligt lysindfald i alle rum.

Planløsningen er virkelig gennemtænkt og byder på tre stuer ensuite – et sjældent syn i Haderslev. Her får du nogle enestående rum, der flyder sammen og skaber et fantastisk indtryk. De giver plads til både hverdag og fest – og skulle behovet opstå, er der mulighed for at omdanne en af stuerne til et ekstra værelse.

Køkkenet har en god størrelse og rummer både plads til madlavning og opbevaring, særligt med det tilhørende viktualierum. Badeværelset er blevet renoveret, fremstår moderne og har el gulvvarme. Hertil kommer et stort soveværelse og et ekstra værelse, som endda har sit eget lille walk-in – perfekt til opbevaring eller som garderobe.

Du bor midt i hjertet af Haderslev, hvor du har gåafstand til alt, hvad du har brug for i hverdagen – indkøb, caféer, butikker, specialforretninger, kultur og offentlig transport. Alt sammen lige uden for døren, uden at du behøver gå på kompromis med ro og charme.

Området omkring Jomfrustien er i stor udvikling, og første etape af det nye by-fornyelsesprojekt er allerede færdiggjort. Det betyder, at man i dag har en skøn, nyetableret park lige om hjørnet – en grøn oase midt i byen, som tilføjer ekstra værdi til hverdagen. Som en sjælden fordel er det også muligt at overtage sælgers lukkede parkeringsplads, så du altid har nem og sikker parkering tæt på hjemmet.

Alt i alt en lejlighed med masser af sjæl og rummelighed i hjertet af Haderslev – et sted hvor charme, udvikling, byliv og funktionalitet 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: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026





Adresse: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

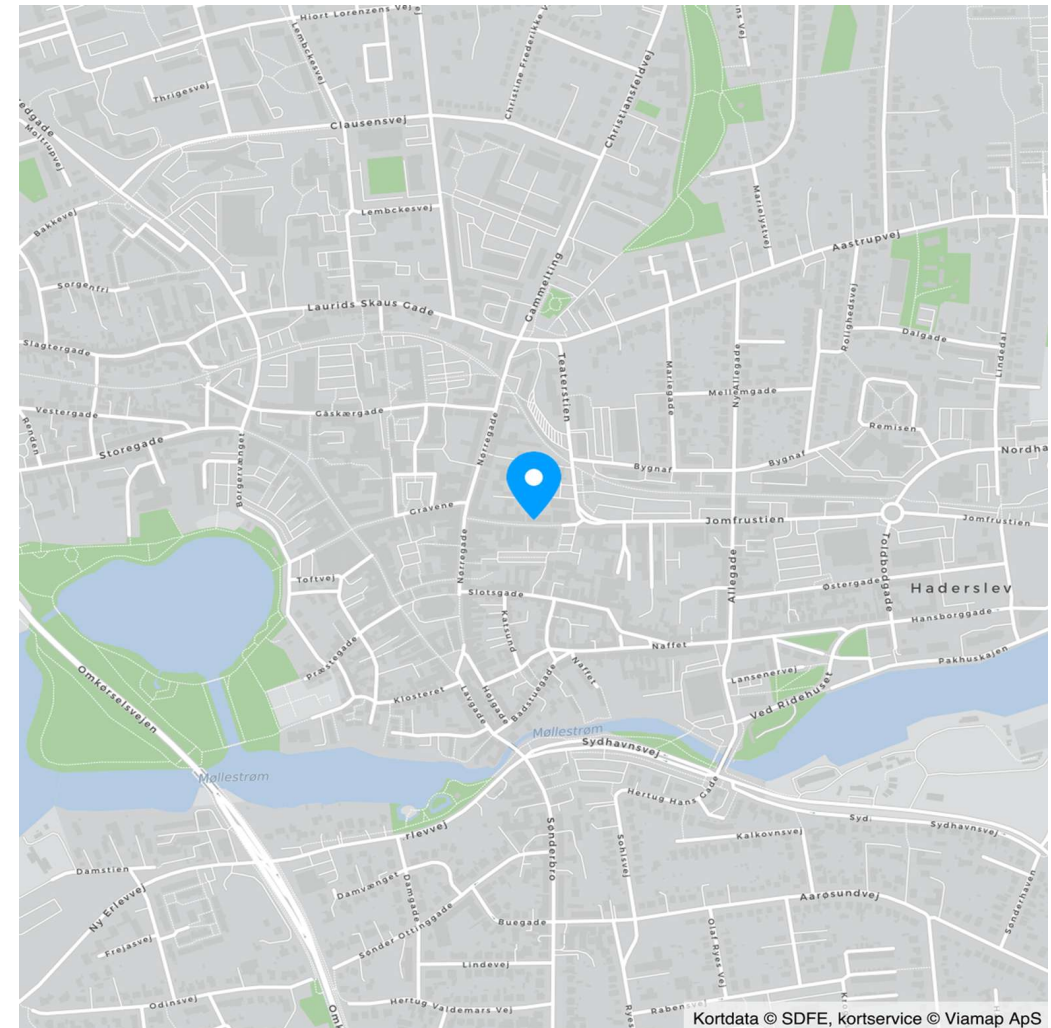
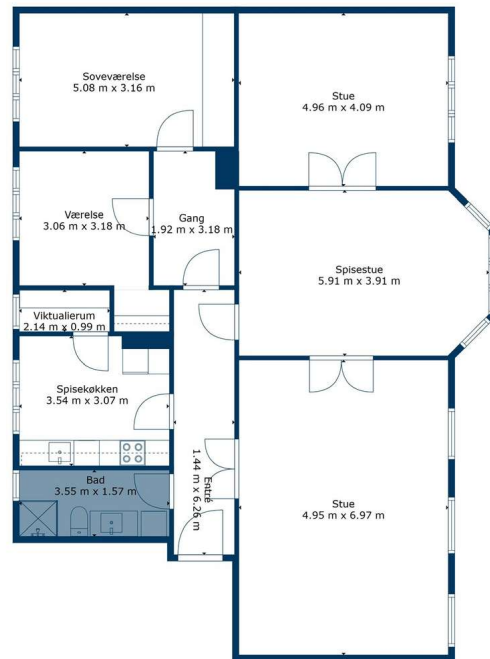
Dato: 01.04.2026



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	866 Haderslev
BFE-nr.:	306684
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1907/1980

##### Arealer\*\*

Tinglyst areal:	164 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	164 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	173 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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.	2024
Ejendomsværdi:	1.801.000
Grundværdi:	421.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.440.800
Grundlag for grundskyld:	336.800

#### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. frigor 2024Emhætte mrk. Silverline 2018Komfur med ovn mrk. Asko 2018Opvaskemaskine mrk. Bosch 1998Kombi vaskemaskine og tørretumbler mrk. Haier 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter

- Nr. 1: 27.09.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.06.1940 - Dok om færdselsret mv, gårdsplads
- Nr. 3: 12.06.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 25.08.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

##### Planer

Kommuneplan 10.10.CE.01 - Centerområde Nørregade  
Lokalplan 10.60-4 - Midt for en del af det centrale byområde  
Lokalplan 10.60-4 - Midt for en del af det centrale byområde

##### Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-1  
Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et årligt varmekonsum på 7.454 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Adresse: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.348	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.277	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.240	I alt	kr.	1.505.850
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.865			

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.542 md. / 78.508 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: 25.03.2026

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: Jomfrustien 7, 1. th, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955  
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 01.04.2026

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:

**Fordelingstal:**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 164 / 634

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Redskabsrum og mindre kælder med installationer

# 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.