



REAL

Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	1.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.073	Grund m ²	1.046
Byggeår/ombygget	1967/1979	Energimærke	C + C

Sagsnr. **7261301**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026



163 M² VELHOLDT BOLIG I TRYGT OG POPULÆRT KVARTER

Her får I en rummelig og velholdt villa med en særdeles attraktiv beliggenhed for enden af en lukket vej i et roligt og trygt kvarter. Her er der fred og ro omkring jer, samtidig med at I har kort afstand til både skole, indkøb og hverdagens øvrige faciliteter. Området er omgivet af skøn natur, og med gode stisystemer og cykelsti hele vejen til byen er det nemt og sikkert for både børn og voksne at komme rundt i hverdagen.

Boligen byder på hele 163 m² og fremstår med en rigtig god og funktionel planløsning, hvor der er tænkt over både hverdagsliv og samvær. I får en stor og indbydende stue med god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder, som ligger i naturlig forbindelse med spisestuen. Her er et skønt lysindfald fra de store vinduespartier, som skaber en behagelig og lys atmosfære i rummene.

Køkkenet er placeret centralt i boligen med nem adgang til både bryggers og entré, hvilket gør det praktisk i en travl hverdag. Fra spisestuen er der udgang til terrassen, som bliver et naturligt samlingspunkt i sommerhalvåret.

Flere værelser og kontor giver fleksible muligheder, og det moderniserede badeværelse fremstår pænt og tidssvarende.

Udendørs får I en ugeneret have med plads til leg og afslapning samt en hyggelig terrasse til sommeraftener – alt sammen i rolige og private omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en rummelig carport på 36 m² samt et praktisk udhus på 8 m², som giver gode opbevaringsmuligheder.

Alt i alt en bolig med masser af plads, en god indretning og en skøn beliggenhed – perfekt til jer, der ønsker rolige omgivelser kombineret med nem adgang til byen.

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: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

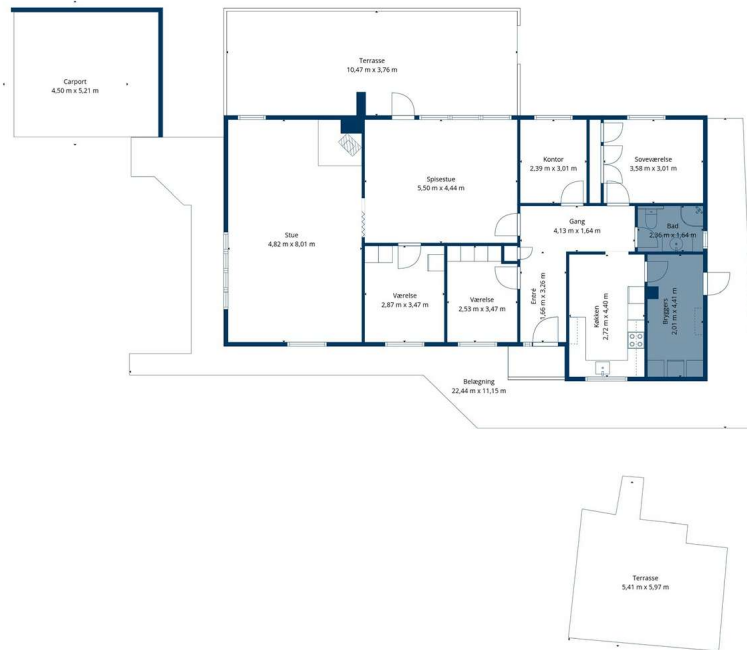
Dato: 30.04.2026



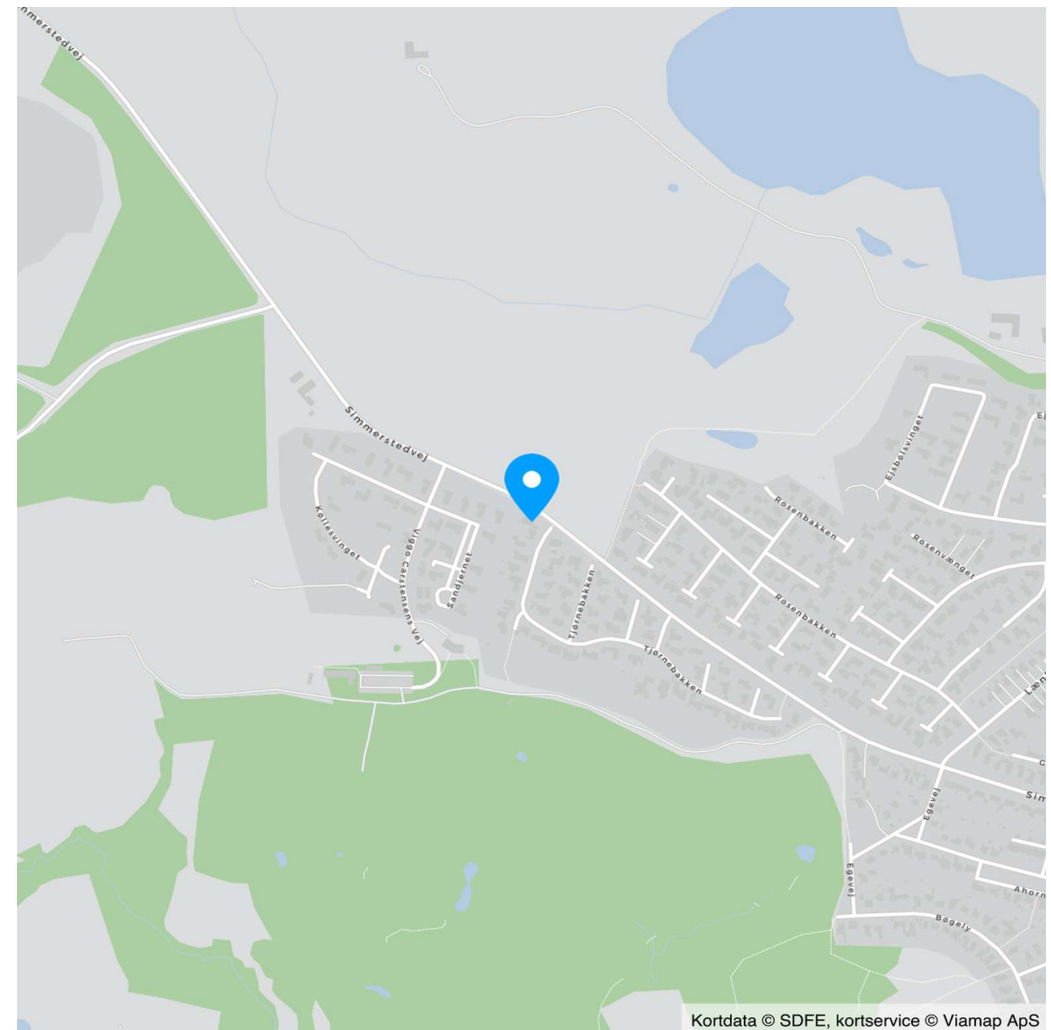
Adresse: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1050 Haderslev
BFE-nr.: 5761200
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1979

Arealer**

Grundareal: 1.046 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Carport: 36 m²
Udhus: 8 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.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Vaskemaskine, Medfølger ikke: Lampe over spisebord

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.07.2017 - Ekspropriation
- Nr. 2: 06.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, se matr nr 3656
- Nr. 3: 09.08.1966 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

Anvendelsesbegrænsninger

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 106-3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Olietank: Tømt og afblændet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

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.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 20.550 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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"

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Jordflytning	kr.	3	Kontantpris	kr.	1.745.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Skorstensfejer	kr.	600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring	kr.	5.819	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	1.773.644
Komplet-abonnement	kr.	2.564			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.871		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.523 md. / 114.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.569 md. / 90.832 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Tjørnebakken 51, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 7261301
Ejerudgift/md.: kr. 1.073

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.155.000

Nr. 5: hovedstol kr. 391.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.