



REAL

Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.813	Grund m2	756
Byggeår/ombygget	1963/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **7261173**

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: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Sandefjordvej 9 er en rummelig og velindrettet villa på 168 m², hvor planløsningen er gennemtænkt og giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelsesafdeling. Boligen rummer i alt seks værelser, hvilket giver mange indretningsmuligheder – uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Husets hjerte er den store spisestue, som ligger centralt placeret og fungerer som bindeled mellem køkken, stue og værelsesafdeling. Her er der god plads til både hverdag og større sammenkomster, og rummets størrelse giver en naturlig lethed i indretningen. Fra spisestuen er der direkte adgang til stuen, som er indrettet som pejsestue. Her er der gulvvarme, og pejsen er en integreret og lovlig del af husets konstruktion og er i brug. Gardinerne i pejsestuen er elektrisk styrede og monteret i 2024, hvilket understreger den komfort, der er tænkt ind i boligen.

Køkkenet ligger i forlængelse af spisestuen og har en funktionel indretning med god skabs- og bordplads. Køkkenet er løbende opdateret og fremstår med blandt andet en ny Siemens-opvaskemaskine fra 2025. Planløsningen giver mulighed for nem kontakt mellem køkken og opholdsrum, uden at rummene flyder helt sammen.

Værelsesafdelingen er opdelt, så der både er værelser placeret tæt på opholdsrummene og mere tilbagetrukne værelser, hvilket giver fleksibilitet i forhold til familiens sammensætning. Badeværelse og separat toilet er placeret centralt i boligen, begge med gulvvarme. Bryggerset ligger praktisk placeret med adgang fra fordelingsgangen og fungerer som husets sekundære indgang. Her er der plads til hverdagens funktioner, og her er både elskab og fjernvarmeunit placeret. Fjernvarmen er en lejet løsning. I overskabene findes et skjult opbevaringsrum, som strækker sig ind over garderoben i entréen og giver ekstra opbevaringsplads.

Entréen byder velkommen med klassiske Hasle-klinker og har en praktisk garderobeløsning. I loftet ses den tidligere ovenlysåbning, som blev lukket i forbindelse med udskiftning af taget. Tagdækker har oplyst, at det er relativt enkelt at etablere nye ovenlysvinduer, hvis man ønsker ekstra dagslys flere steder i boligen.

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: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026



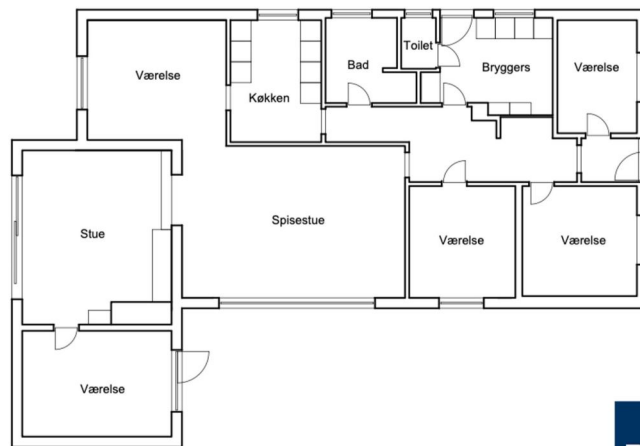
Adresse: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 2.695.000

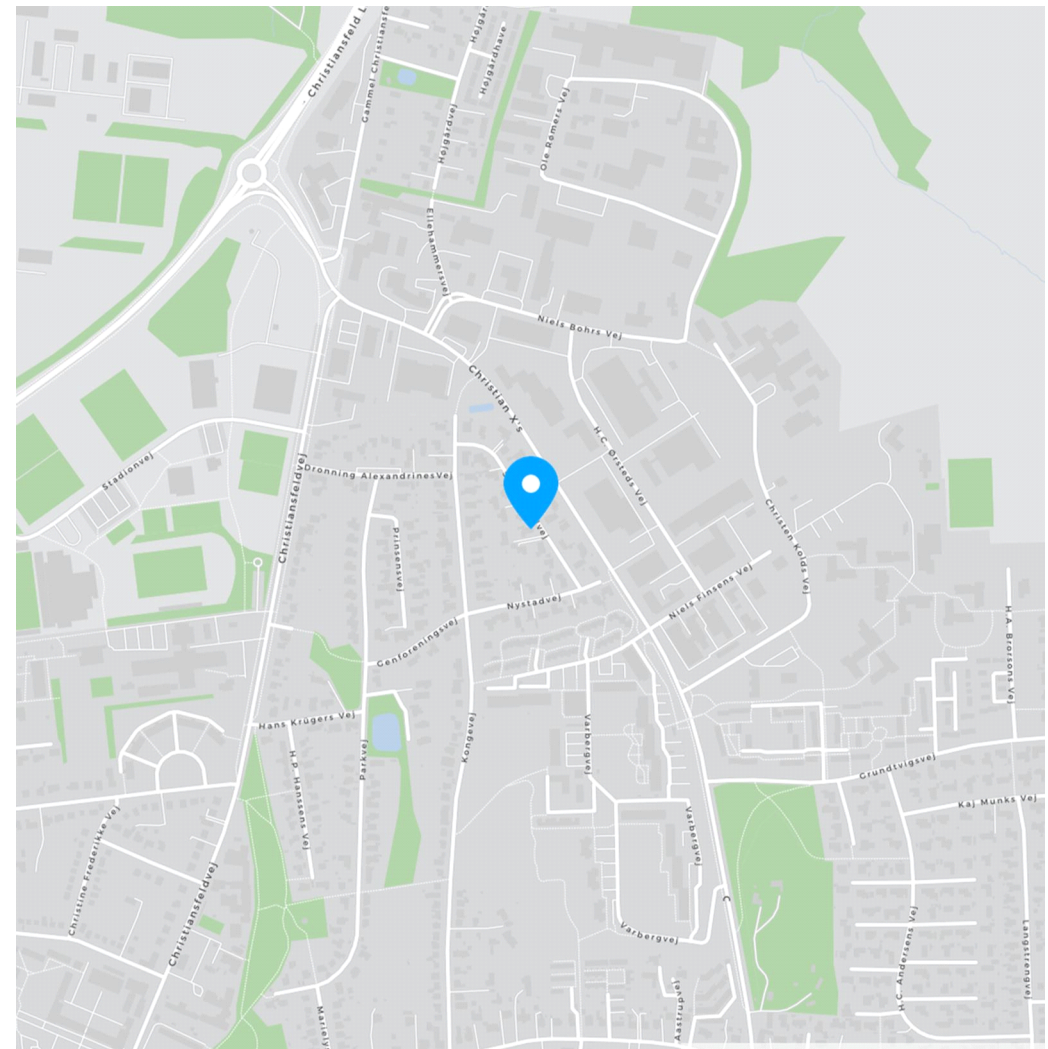
Sagsnr.: 7261173

Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026



REAL





Adresse: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3515 Haderslev
BFE-nr.:	5763683
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.657.000 kr.
Grundværdi:	551.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.325.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	440.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	756 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 171-12a - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)'

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

Olietank: Tømt, afblændet og opfyldt

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.11.1963 lbnr. 9099-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.09.1975 lbnr. 14985-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt

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.



Adresse: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
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.: 27.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.761	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.598	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.785			
Skorstensfejning	kr.	162	I alt	kr.	2.720.550
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Jordflytning	kr.	2			

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

21.755

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.491 md./ 173.891 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.713 md./ 140.550 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: 10.01.2026
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: Sandefjordvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 7261173
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 10.01.2026

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.256.128	1.256.128	1.263.129	DKK	4	82.927	28,50	4,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køleskab mrk. Blomberg
Fryser mrk. Bosch
Emhætte - ikke tilsluttet
Ovn mrk. Gorenje
Kogeplader mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2025

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.