



REAL

Halkvej 116, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	279
Kontantpris	1.445.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.801	Grund m2	1.013
Byggeår/ombygget	1870/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **726779**

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: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Vi udbyder denne charmerende og rummelige ejendom på Halkvej 116, som emmer af både historie og modernitet. Ejendommen er oprindeligt opført i 1870 og ombygget i 1979, og den er siden blevet pænt renoveret, så den i dag fremstår indflytningsklar med en harmonisk kombination af klassisk sjæl og moderne funktionalitet. Med et samlet boligareal på hele 279 kvadratmeter er der rigelig plads til både den store familie og dem, der ønsker masser af albuerum i hverdagen.

Når du træder ind, bydes du velkommen i en lys og rummelig entré, som skaber et indbydende førstehandsindtryk. Herfra er der direkte adgang til en skøn kombineret stue og spiseetue, der imponerer med sin størrelse og lysindfald. Rummet giver mulighed for både et stort spisebord og et hyggeligt sofabjørne, hvor familien kan samles. Køkkenet er velindrettet og rummeligt med masser af skabs- og bordplads, som gør madlavningen til en leg.

Stueetagen byder desuden på en imponerende forældre- eller teenageafdeling med eget badeværelse ensuite, perfekt som privat fristed. Herudover finder du et praktisk og stort bryggers, der gør det nemt at håndtere hverdagens gøremål, samt et ekstra værelse og endnu et badeværelse, som tilsammen skaber en funktionel og gennemført indretning.

Førstesalen er ideel til børnene eller gæsterne og består af to meget store værelser, et repos og et multirum, der nemt kan tilpasses efter behov. Multirummet giver mulighed for at etablere yderligere værelser, hvis det ønskes, og åbner op for mange anvendelsesmuligheder.

Ejendommen er opdateret med moderne komfort i form af gulvvarme i bryggers og badeværelser samt et solcelleanlæg installeret i sommeren 2022. Opvarmningen sker via et effektivt pillefyr, der sikrer en økonomisk og miljøvenlig løsning. Alt fremstår pænt vedligeholdt, så du kan flytte direkte ind uden større istandsættelser.

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: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025





Adresse: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	152 Halk Ejerlav, Halk
BFE-nr.:	5172934
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Offentligt
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1870/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	900.000 kr.
Grundværdi:	158.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	720.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	126.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.013 m ²
Boligareal i alt:	279 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	107 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	107 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 2021-2033

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 208-2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Forurennet grund: V1 Kategoriseret

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.11.2022 lbnr. 1014429799 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 04513584-fb2d-499c-b9be-09cfd49e5cb

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: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 15.662 Forbrug: 6,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg
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 og risiko for brand.

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.

Adresse: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.672	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	1.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.142
Husforsikring	kr.	11.952	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.900		kr.	1.472.692
Skorstensfejning	kr.	400	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	84	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		21.616			

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 7.681 md./ 92.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.167 md./ 74.007 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 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: 28.10.2025
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: Halkvej 116, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 726779
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 28.10.2025

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:

Medfølger:
Køle/fryseskab
Emhætte: Siemens
Ovn: Siemens
Kogeplader: Siemens
Opvaskemaskine: Leonard

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



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.