

REAL



Birkevej 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.972	Grund m ²	777
Byggeår	1954	Energimærke	C + C

Sagsnr. **7261230**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / 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: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 07.05.2026



Indflytningsklar bolig med carport, værksted og skøn have

På en rolig og tryk villavej i Haderslev ligger denne velholdte murstensvilla, hvor hver eneste kvadratmeter er gennemtænkt og udnyttet optimalt. Her får I en bolig, der føles større, end tallene antyder, fordi planløsningen er funktionel, og rummene hænger naturligt sammen.

Boligen rummer 102 veldisponerede boligkvadratmeter fordelt på to plan samt 62 m² kælder, og det mærkes tydeligt, at huset er indrettet med fokus på hverdagen. Intet areal går til spilde, og hjemmet opleves både rummeligt og praktisk.

Husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum, som blev opdateret i 2008. Her er god bord- og skabsplads, og rummet indbyder til både madlavning og samvær. Lyset strømmer ind fra flere sider og skaber en varm og behagelig atmosfære. I åben forbindelse ligger spiseafdelingen og stuen, hvor de store vinduespartier giver et flot lysindfald og gør rummet indbydende året rundt. Her er plads til både hverdagens ro og gæster omkring bordet. Stueplan byder desuden på entré samt gæstetoilet.

På førstesalen finder I tre gode og regulære værelser samt badeværelse. Overetagen er renoveret i perioden 2016-2020 (undtagen badeværelset) og fremstår lys og indflytningsklar. Indretningen er fleksibel og ideel til børnefamilien, men giver også mulighed for hjemmekontor eller gæsteværelse – alt efter behov.

Kælderen er en markant ekstra kvalitet ved boligen. De 62 m² giver jer en anvendelig og funktionel underetage, som reelt udvider boligens muligheder. Her er plads til hobbyrum, træningsområde, opbevaring eller værksted – og rummene giver en frihed i indretningen, som mange efterspørger. Det er en kælder, der gør en forskel i hverdagen.

Udendørs får I en fin carport samt et rigtig godt og rummeligt værksted, som er oplagt til gør-det-selv-projekter, hobby eller ekstra opbevaring. Haven er ugeneret og solrig med god plads til både leg og afslapning.

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.

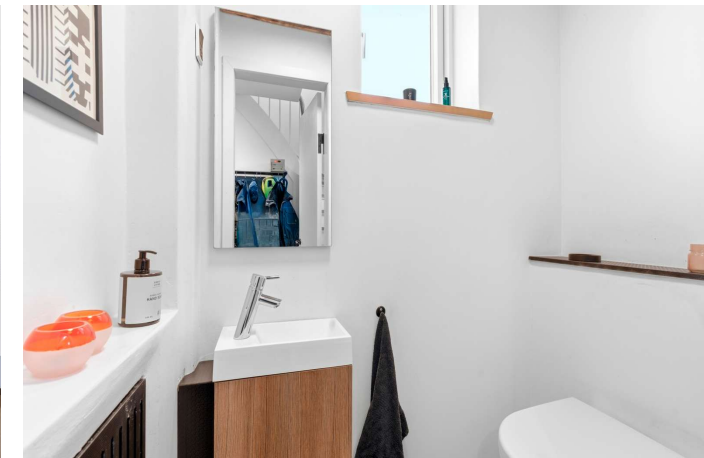
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

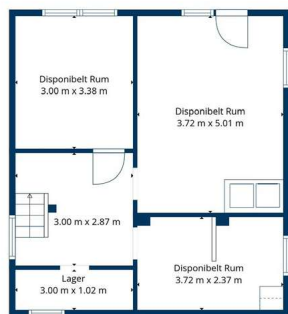
Dato: 07.05.2026



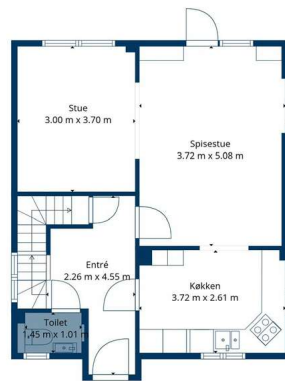
Adresse: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

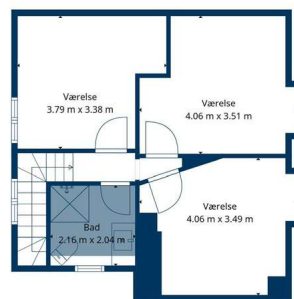
Dato: 07.05.2026



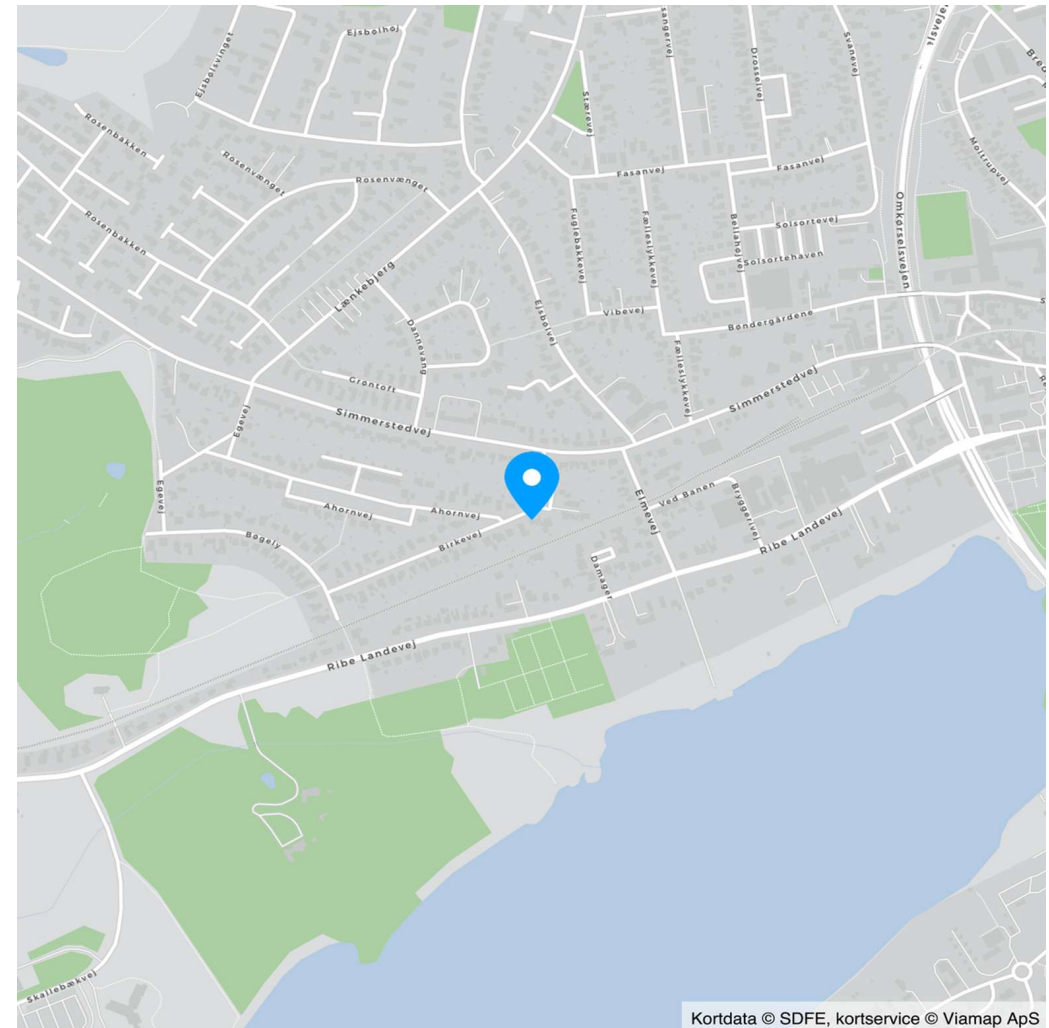
Kælder



Stueplan



1.sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3018 Haderslev
BFE-nr.: 5763180
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.313.000
Grundværdi: 591.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.400
Grundlag for grundskyld: 472.800

Arealer**

Grundareal: 777 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 62 m²
Carport: 32 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.10.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr nr 2597 -

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 - 107 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 108-4 - Ukloakeret

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

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens , 2008), Køle/fryseskab (Siemens , 2008), Emhætte (Siemens , 2008), Komfur (Siemens , 2008), Ovn (Siemens , 2008), Kogeplade (Siemens , 2008), Opvaskemaskine (2025), Vaskemaskine (2008), Tørretumbler (2008), Mikrobølgeovn (Siemens, 2008)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Efterregulering af ejendomsskatter

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.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug: 20.400 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.357	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.005	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	80	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.549	I alt	kr.	1.824.312
Renovation	kr.	3.785			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.880			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.659			

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 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.870 md. / 94.435 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Birkevej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261230
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 07.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.189.000
Nr. 3: hovedstol kr. 150.000
Nr. 4: hovedstol kr. 279.000

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.