



REAL

Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	135
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.400		
Byggear/ombygget	1912/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **726956**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

Formulærens 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: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

Det her er en af Haderslevs mest eksklusive herskabslejligheder – beliggende i den ikoniske og historiske gamle toldbygning direkte ned til lystbådehavnen. Alle i byen ved, hvor den ligger, og man forstår hvorfor, når man træder indenfor. Ejendommen er exceptionelt velholdt med imponerende detaljer og charmerende arkitektur, og samtidig er der adgang til rigtig gode fællesfaciliteter og en særdeles veldrevet ejerforening med rolige beboere og minimal støj.

Lejligheden er komplet renoveret og fremstår indflytningsklar med elegante sildebensgulve, højt til loftet og nøje udvalgte kvalitetsmaterialer. Med sine 135 kvadratmeter får man en veldisponeret og funktionel planløsning, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Du bydes velkommen i en lys og rummelig entré med god plads til opbevaring. Du bydes velkommen i en lys og rummelig entré med god plads til opbevaring, overtøj og en varm velkomst. Herfra føres du videre ind i det stilrene køkken fra august 2025 med lækre detaljer såsom granitbordplade, vinkøleskab, kogeplade m/indbygget emfang og ekstra stort køle-/fryseskab.. Her er rigeligt med bord- og skabsplads samt mulighed for en hyggelig spisepads, hvor dagens måltider kan nydes. Lejligheden rummer tre regulære og rummelige værelser, som alle har store vinduer, der giver et dejligt lysindfald og fornemmelsen af luft og rummelighed. De egner sig perfekt som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Badeværelset er rummeligt og indrettet med lækre overflader og god opbevaringsplads. Det ekstra toilet er opført i samme stil og giver en praktisk løsning i hverdagen. Stuen er lejlighedens hjerte – et smukt og lyst rum med plads til både et stort sofamiljø og en spisestue. Herfra er der direkte udsyn til Haderslev Havn, og det høje loft sammen med de flotte detaljer skaber en atmosfære af klassisk elegance og moderne komfort.

I 2024 har sælger opdateret elinstallationerne i hele lejligheden, hvilket er endnu et tegn på, at her er tale om en bolig i absolut topstand.

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: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

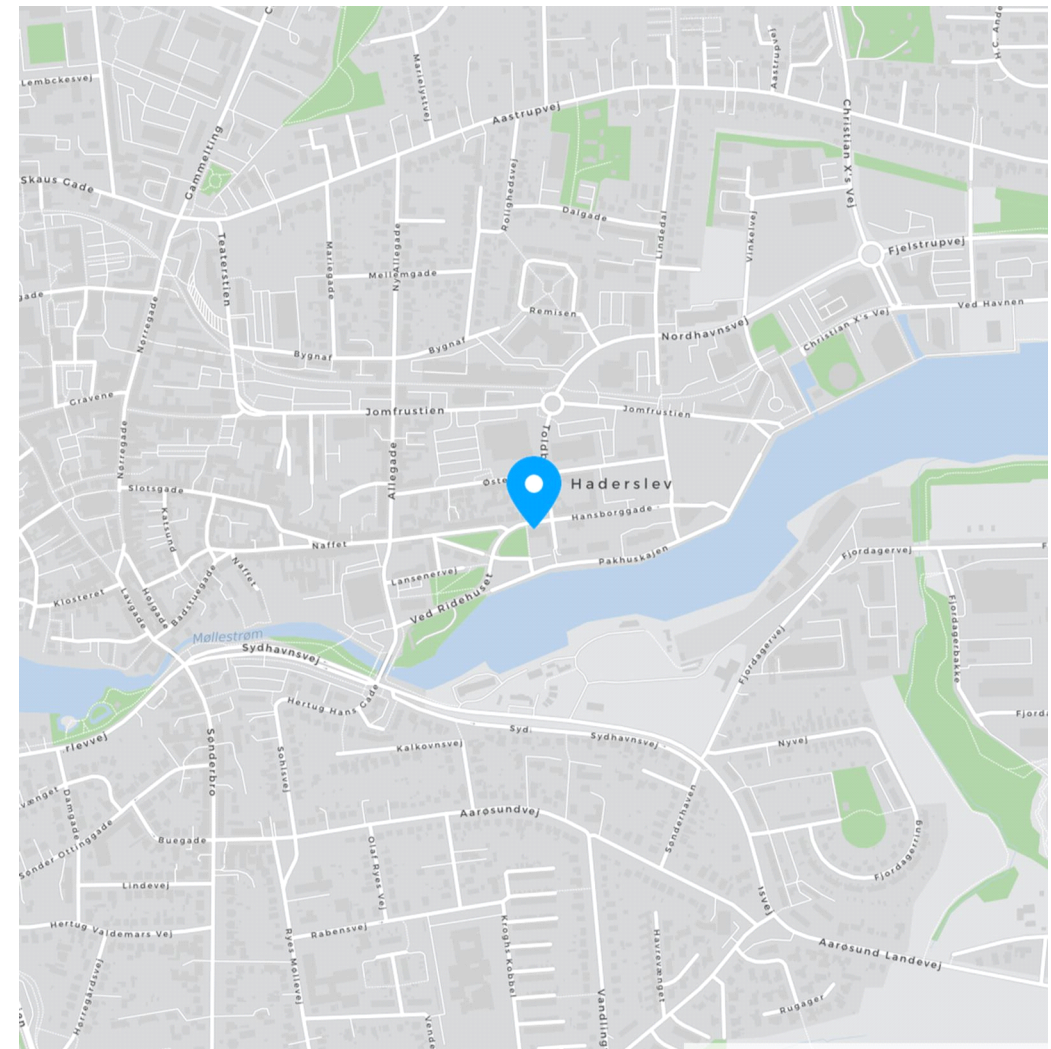
Dato: 04.09.2025



Adresse: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025





Adresse: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse

Kommune: Haderslev

Matr.nr.: 1200 Haderslev

BFE-nr.: 306737

Ejl.nr.: 5

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1912/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 1.745.000 kr.

Grundværdi: 480.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.396.000 kr.

Grundlag for grundskyld: 384.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseshab mrk. Bosch XXL (indsættes august 2025)
Ovn mrk. Bosch m/pyrolyse (indsættes august 2025)
Kogeplader mrk. Bosch induktion m/kulfiltersug (indsættes august 2025)
Opvaskemaskine mrk. Bosch (indsættes august 2025)
Vinkøleskab mrk. Liebherr (1 temperaturzone til 18 flasker), indstilles i august 2025

Medfølger ikke:
Knagerækker i gangen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 146 m²

- heraf boligareal: 146 m²

BBR-boligareal: 135 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Det centrale byområde - øst
https://dokument.plandata.dk/20_1005655_APPROVED_1216982306197.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 126-1

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 23.10.1978 lbnr. 914604-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Om resp se akt Se akt: 41_HAD_1200 -



Adresse: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: *Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.479 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeforbruget er udregnet efter fordelingstallet.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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.

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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening

kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.120
4.877
40.800

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

2.595.000
17.450
4.350
1.500
2.618.300

I alt

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

52.796

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: Skibbrogade 12B, 1. tv., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 726956
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 04.09.2025

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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret af værksted og cykelkælder
Personlig brugsret af depotrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 12.000 .

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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som