



REAL

Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	3.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.354	Grund m2	3.499
Byggear	1979	Energimærke	F

Sagsnr. **7261077**

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: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tjørnebakken 19 – en ejendom hvor beliggenhed, udsigt og atmosfære går op i en højere enhed. Her får du 165 velindrettede boligkvadratmeter, en 35 m² brugbar kælder samt en helt unik grund på hele 3.499 m².

Allerede når du træder ind, fornemmer du, hvordan huset er bygget til at lade omgivelserne folde sig ud. Det store spisekøkken ligger centralt i boligen med direkte adgang til både stue og spisestue. Herfra har du en af byens smukkeste udsigter ud over de åbne arealer og Haderslev Golfbane. Boligen rummer desuden bryggers, to gode værelser, badeværelse samt gæste-WC. Har du brug for mere plads, foreligger der en alternativ plantegning, hvor et tredje værelse nemt kan etableres.

Alt fremstår lyst, flot og i god stand.

Ejendommen er i dag opvarmet med el, men sælger har indhentet et konkret tilbud på etablering af fjernvarme – og er villig til at indgå i en forhandling om dette.

Kælderen byder på et stort disponibelt rum, mens der udenfor findes et godt værksted og masser af plads til både hobby og opbevaring.

Grunden er noget helt for sig selv: En blanding af skovstemning, tilgroede partier og en fin anlagt have, der grænser direkte ned til stisystemet og golfbanen. Her er der både fred, ro og fornemmelsen af at have naturen som nabo.

En liebhaverejendom i særklasse – med mulighed for at sætte sit eget præg og skabe en bolig, der matcher netop dine drømme.

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 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025



Adresse: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025





Adresse: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3609 Haderslev
BFE-nr.:	5763775
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.022.000 kr.
Grundværdi:	1.006.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	804.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.499 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m ²
Carport:	38 m ²
Udhus:	18 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

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)

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger: Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1960 lbnr. 2535-41 Tillægstekst Dok om vej mv, forbud mod kolonihaver, se matr 1052 Akt: 41_HAD_1052 -
Nr. 2 lyst d. 02.03.1966 lbnr. 1507-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, se matr 1052 Akt: 41_HAD_1052 -
Nr. 3 lyst d. 02.03.1966 lbnr. 1508-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 3592 Lyst tillæg under 18592
Nr. 4 lyst d. 04.04.1977 lbnr. 919442-41 Tillægstekst Dok om stikledning mv

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: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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.: 46.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.250	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	10.221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.171	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.090	I alt	kr.	3.829.070
Skorstensfejning	kr.	413	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		28.250			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.069 md./ 240.832 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.117 md./ 193.406 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 3 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: 23.10.2025
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: Tjørnebakken 19, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7261077
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 23.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. AEG
Fryser mrk. ScanCool
Emhætte mrk. Husqvana
Komfur mrk. husqvana
Ovn mrk. Husqvana
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. AEG
Tørretumbler mrk. Vølund
Mikrobølgeovn mrk. Adelberg

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.