

REAL



Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	495.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.197		
Byggeår/ombygget	1962/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **726923**

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: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Midt i hjertet af Haderslev finder du denne fine lejlighed på 57 kvm, beliggende i en veldrevet ejerforening med elevator – en sjælden bekvemmelighed i bymidten.

Lejligheden byder på en praktisk planløsning med køkken, badeværelse, en hyggelig stue med plads til sofaarrangement samt et separat soveværelse.

Lejligheden er i dag udlejet, hvilket gør den interessant for investorer, der søger en bolig med eksisterende lejeindtægt.

Beliggenheden er central med kort afstand til gågaden, indkøb, caféer og grønne områder.

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: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025

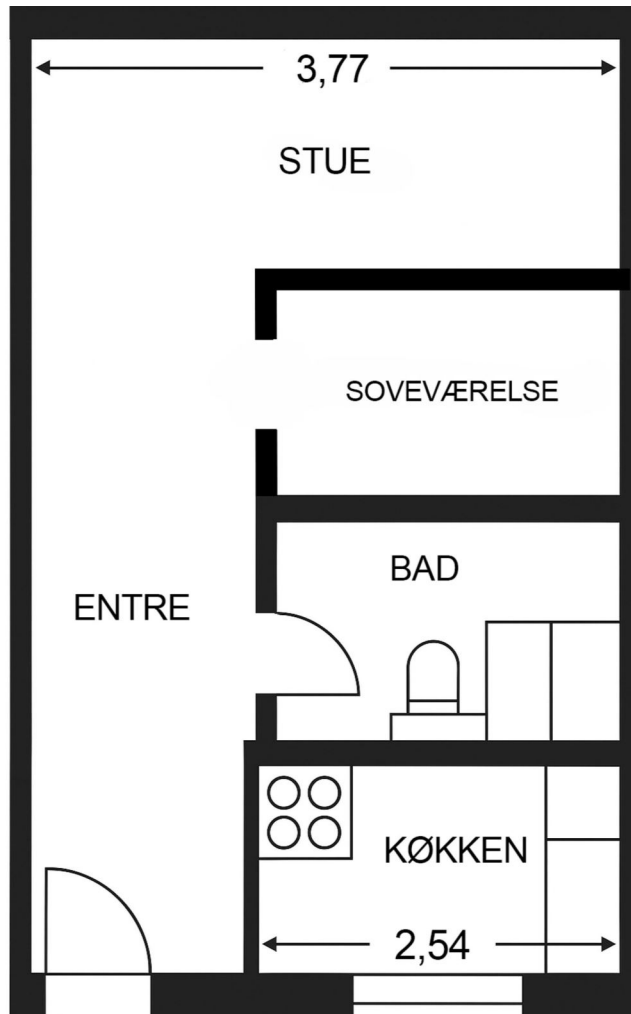




Adresse: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025



Adresse: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
 Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3387 Haderslev
BFE-nr.:	299984
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	601.000 kr.
Grundværdi:	183.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	480.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	146.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
- heraf areal til andet:	9 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²
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: Facadebebyggelse og rutebilstation ved Gammelting
https://dokument.plandata.dk/20_1005639_1438941129293.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-1

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1961 lbnr. 919094-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
 Nr. 2 lyst d. 09.08.1961 lbnr. 919095-41 Tillægstekst Dok om at 1 værelses lejligheder kun må bebos af højst 2 personer uden børn mv
 Nr. 3 lyst d. 14.10.1961 lbnr. 919096-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
 Nr. 4 lyst d. 08.11.1962 lbnr. 919097-41 Tillægstekst Dok om pligt til, i tilfælde af krigstilstand, at sætte køleanlæg ud af drift mv
 Nr. 5 lyst d. 08.06.1963 lbnr. 919098-41 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
 Nr. 6 lyst d. 17.10.2006 lbnr. 21783-41 Tillægstekst Vedtægter for Foreningen af ejerlejligh- hedsejere i ejendommen matr. 3387 Haderslev se hovedejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køle/fryseskab
 Emhætte
 Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Aconto betaling varme pr. måned. 300,-

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 forurenede, 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: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.452	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.859	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Ejerforening	kr.	10.000	Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået	kr.	1.500
Jordflytning	kr.	2	I alt	kr.	501.350
Rottebekæmpelse	kr.	56			

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

14.370

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: Teaterstien 19, 2. 14., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726923
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.10.2025

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:

Jf. regnskabet for 2022 skyldes der kr. 6.571,19 til ejerforeningen. Sælger sørger for indfrielse af dætte samt evt. tillagt restance pr. overtagelsesdagen.

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Elevator, vaskekælder, kælderrum.

Standardfinansieringsforbehold:

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

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