



REAL

Erlevhøj 21, 6100 Haderslev

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	835
Kontantpris	1.400.000		
Udbetaling	70.000		
Ejerudgift	1.190		

Sagsnr. **726377**

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: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Erlevhøj 21 er en yderst attraktiv byggegrund, der åbner døren for skabelsen af dit drømmehus. Beliggende på en høj udstykning, kan du nyde en fantastisk udsigt over Haderslev Dam, der vil fungere som en smuk baggrund for din fremtidige bolig. Terrænet på grunden er let kuperet, hvilket giver spændende muligheder for arkitektonisk variation og mulighed for at designe din bolig med betagende udsigter mod byen, dammen og landskabet mod nordvest.

For at skabe en sammenhængende bebyggelse, vil området have en central villavej, der vil være flankeret af lindetræer og danne en smuk allé. Dette vil ikke kun tilføre skønhed til området, men også give det en charmerende karakter. Beliggenheden er yderst bekvem, da den giver dig nem adgang til Erlev skole, daginstitutioner og flere indkøbsmuligheder. Desuden er du kun en kort afstand fra byens centrum, hvilket giver adgang til butikker, restauranter og kulturelle faciliteter. Hvis du er naturelsker, kan du glæde dig over den korte afstand til Dyrehaven og Haderslev Dam - ligesom Haderslev centrum kan nåes på få minutter. ? Alt i alt, byens måske bedste byggegrund - med en favorabel udsigt.

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: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026

Erlevhøj 21 er en yderst attraktiv byggegrund, der åbner døren for skabelsen af dit drømmehus.

Beliggende på en høj udstykning, kan du nyde en fantastisk udsigt over Haderslev Dam, der vil fungere som en smuk baggrund for din fremtidige bolig. Terrænet på grunden er let kuperet, hvilket giver spændende muligheder for arkitektonisk variation og mulighed for at designe din bolig med betagende udsigter mod byen, dammen og landskabet mod nordvest.

For at skabe en sammenhængende bebyggelse, vil området have en central villavej, der vil være flankeret af lindetræer og danne en smuk allé. Dette vil ikke kun tilføre skønhed til området, men også give det en charmerende karakter.

Beliggenheden er yderst bekvem, da den giver dig nem adgang til Erlev skole, daginstitutioner og flere indkøbsmuligheder. Desuden er du kun en kort afstand fra byens centrum, hvilket giver adgang til butikker, restauranter og kulturelle faciliteter. Hvis du er naturelsker, kan du glæde dig over den korte afstand til Dyrehaven og Haderslev Dam - ligesom Haderslev centrum kan nåes på få minutter. ? ?Alt i alt, byens måske bedste byggegrund - med en favorabel udsigt.

Adresse: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026





Adresse: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Byggegrund - beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3 e Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.: 100127956
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 1.405.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 835 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Boligområde Baldersvej
Lokalplan: Boligområde Erlevhøj, ved Erlevvej, Haderslev
Zonestatus: Byzone
Maksimal bygningshøjde: 8,5 m
Minimums udstykningsstørrelse: 350 m²
Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent: 30 %
Bebyggelsesprocenten beregnes for: . Det enkelte jordstykke
Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: 070-4 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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



Adresse: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	14.275	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.400.000
Jordflytning	kr.	2	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
			I alt	kr.	1.410.250
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		14.277			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.242 md./ 98.908 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.536 md./ 78.431 år v/25,50%
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: 31.01.2026
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: 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: Erlevhøj 21, 6100 Haderslev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.400.000

Sagsnr.: 726377
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 31.01.2026

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.

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 – 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