



Thorsvej 28, 6100 Haderslev

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	103
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.564	Grund m ²	353
Byggeår/ombygget	1961/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **7261444**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

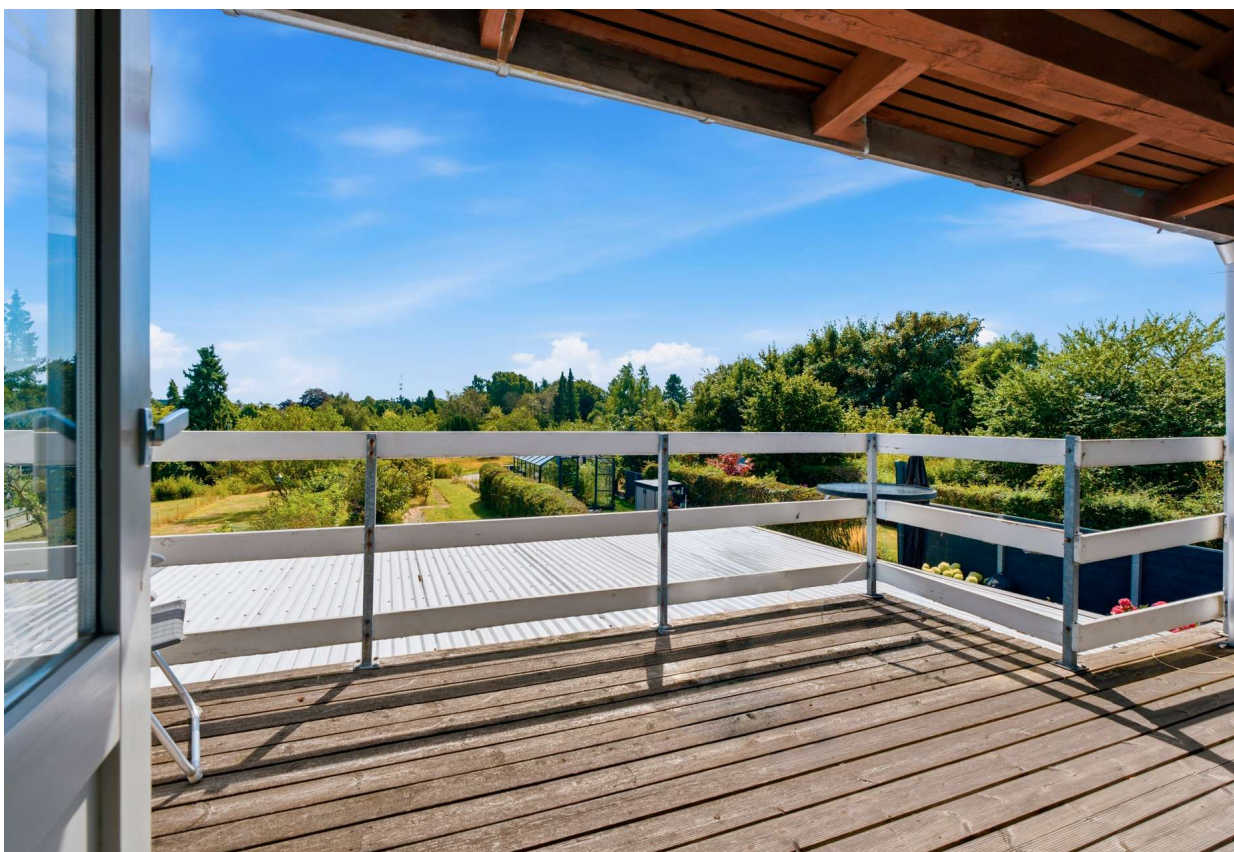
Salgsopstilling

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: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026



Thorsvej 28 – moderniseret rækkehus med ekstra god have

På Thorsvej 28 får I et velholdt og moderniseret rækkehus, der ligger på sidste række og derfor har en lidt større have end de øvrige boliger. Boligen fremstår indflytningsklar og er et oplagt valg for jer, der gerne vil kunne flytte direkte ind og komme på plads.

Ejendommen er opført i 1961 og rummer 103 m² bolig. Indenfor venter et dejligt stort køkken med god plads til hverdagen, som ligger i naturlig forbindelse med stuen. Herfra er der videre adgang til den hyggelige have-stue, der fungerer som et ekstra opholdsrum og samtidig skaber en fin forbindelse til haven.

På førstesalen finder I tre fine værelser samt et badeværelse. Planløsningen giver gode muligheder for at indrette boligen efter familiens behov, hvad enten I har brug for børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Derudover får I en god og anvendelig kælder med disponible rum, som giver ekstra plads til boligen.

Beliggenheden gør samtidig hverdagen nem, da I bor tæt på alle hverdagens fornødenheder med indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og øvrige tilbud inden for kort afstand.

Thorsvej 28 er kort sagt en indflytningsklar bolig med en god planløsning, tre værelser, en ekstra god have og en praktisk beliggenhed tæt på det hele.

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.

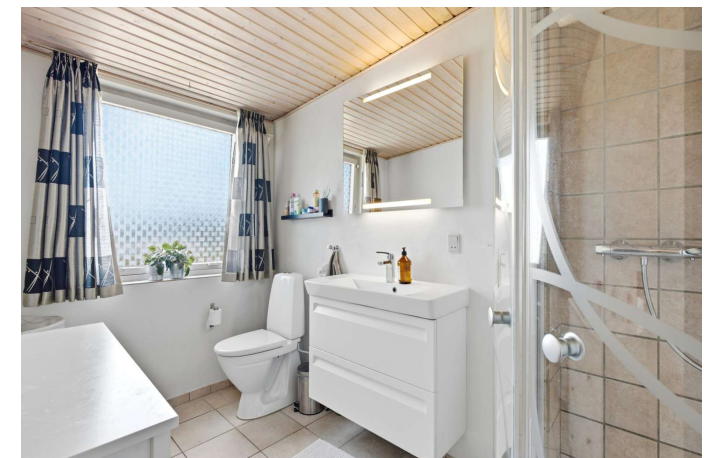
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

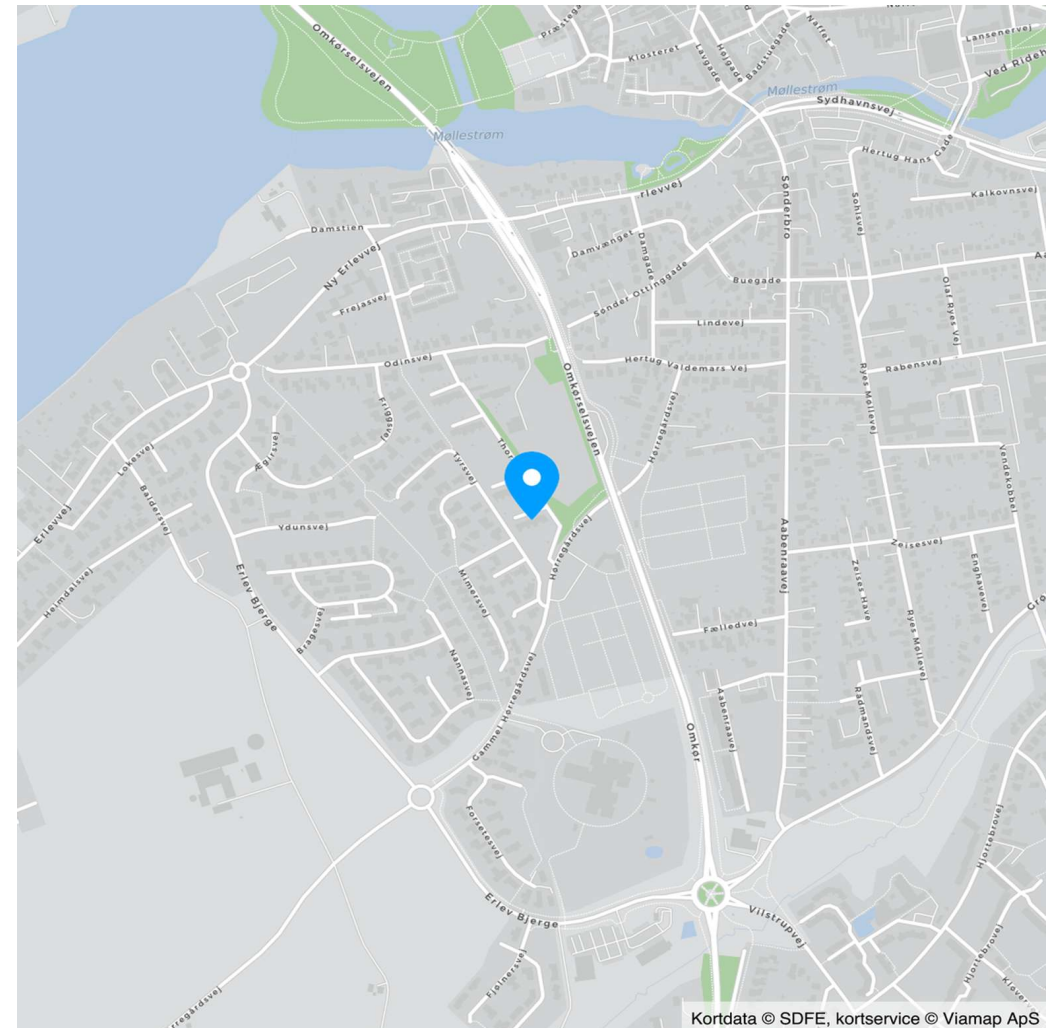
Dato: 25.08.2026



Adresse: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1467 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.:	5766197
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1961/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.016.000
Grundværdi:	361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.800
Grundlag for grundskyld:	288.800

Arealer**

Grundareal:	353 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	25 m ²

** 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: 01.05.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, fælles legeplads mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, se art. 1335 41_SOT_1335 - servituten er oprindeligt tinglyst den 21.01.1960. Påtegningen har løbenr. 3063.
- Nr. 2: 01.05.1962 - Dok om færdselsret mv, se art. 1335 Se akt 41_SO-T_1488 og 41_SOT_1335
- Nr. 3: 01.05.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug mv., tillige 1473 Delaflysning: Se matr. 243
- Nr. 4: 30.11.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 20.11.2002 - Lokalplan nr. 13.46.1-1. Se matr. 243. Vedr. matr. 266 41_SOT_243

Planer

Kommuneplan 10.11.BO.10 - Boligområde Odinsvej
Lokalplan 13.46.1-1 - Rækkehusbebyggelse ved Thorsvej og Odinsvej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Anvendelsesbegrænsninger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr. 9879 276 192 - 001

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Privat fællesvej

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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 D



Adresse: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.145	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	67	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.356	I alt	kr.	1.219.196
Renovation	kr.	3.935			
Ejer- og Vejlaug	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.774			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.593 md. / 79.112 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.239 md. / 62.868 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Thorsvej 28, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261444
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Sønder Otting Ejer og Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

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.