

REAL



## Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>111</b> |
| Kontant    | <b>3.195.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.947</b>         | Altan                | <b>Ja</b>  |
| Byggeår    | <b>2007</b>          | Energimærke          | <b>+ C</b> |

Sagsnr. **7261292**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026



### **CENTRALT OG NATURSKØNT – MED 2 P-PLADSER OG ALTAN**

Her får I en rummelig og indflytningsklar ejerlejlighed på hele 111 m<sup>2</sup> med en helt enestående beliggenhed i første række ud til dammen i Haderslev. Her bor I med naturen helt tæt på, samtidig med at det kun tager få minutters gang, før I står midt på torvet og har byens liv lige ved hånden.

Lejligheden er beliggende i en ejendom fra 2007 og fremstår moderne og velholdt med en gennemtænkt indretning. I bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til boligens rum. Boligens hjerte er det store køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et lyst og indbydende opholdsmiljø med god plads til både hverdag og gæster.

Fra stuen er der direkte udgang til en skøn altan, hvor I kan nyde udsigten og de rolige omgivelser ved dammen – et helt særligt uderum, der virkelig løfter boligen.

Lejligheden rummer to gode værelser, hvoraf soveværelset har direkte adgang til badeværelset en suite, hvilket giver en ekstra komfort og privathed i hverdagen. Derudover er der et gæstetoilet samt et lille bryggers, som bidrager med praktisk opbevaring og funktionalitet i hverdagen.

Der medfølger to private parkeringspladser, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

En bolig der kombinerer moderne rammer, god plads og en sjældent attraktiv beliggenhed – perfekt til jer, der ønsker det bedste fra både natur og by.

### 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: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026





Adresse: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed  |
| Må benyttes til:    | Beboelse   |
| Kommune:            | Haderslev  |
| Matr.nr.:           | 4377 Haderslev                                       |
| BFE-nr.:            | 300440   |
| Ejerl. Nr.:         | 3  |
| Zonestatus:         | Byzone   |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                |  |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme   |
| Opført/ombygget år: | 2007   |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.385.000 |
| Grundværdi:                  | 321.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.108.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 256.800   |

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\*\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 107 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | m <sup>2</sup>     |
| Heraf andre arealer        | 107 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 111 m <sup>2</sup> |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

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.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

**Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling 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.

Adresse: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 5.651  | Kontantpris                  | kr. | 3.195.000 |
| Grundskyld              | kr. | 3.261  | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.050    |
| Ejerforeningskontingent | kr. | 26.400 | Egen rådgiver, anslået       | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse ansl.   | kr. | 50     | I alt                        | kr. | 3.223.550 |
| Jordflytning            | kr. | 3      |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år  | kr. | 35.365 |                              |     |           |

#### 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.396 md. / 208.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.828 md. / 165.932 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 35.000,00 .

**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: Dannevirkestræde 6, 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 7261292  
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 21.04.2026

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:

hedsskema.

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 5 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Renovationsrum

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.08.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 28.02.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt, se matr. 221
- Nr. 3: 21.12.1973 - Dok om byggelovens § 43, se matr. 1
- Nr. 4: 02.05.1983 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr. 221
- Nr. 5: 02.05.1983 - anm byrder Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 6: 20.05.1994 - Lokalplan nr. 10.61-4 41\_HAD\_127
- Nr. 7: 21.11.2005 - Lokalplan nr. 10.61.1-1.
- Nr. 8: 09.08.2006 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Dannevirkestræde
- Nr. 10: 03.08.2016 - DEKLARATION

**Planer**

Kommuneplan 10.10.BO.02 - Boligområde Jomfrugang  
Lokalplan 10.61.1-1 - Boligområde mellem Klosteret og Møllestrømmen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Udlejning: Udlejning er tilladt jf. ejerlejlighedsskema  
Husdyr: Husdyr er tilladt men må ikke være til gene for naboer. Hunde føres i snor jf. ejerlejligh-

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.