



REAL

Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	94
Købspris	445.000	Værelser	4
Boligyldelse	2.557	Byggeår	1989
Forbrugsafh. udgift	900	Energimærke	C

Sagsnr. **7261382**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmæglerne.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: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligyldelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026



Velkommen til Langtoften 20 – en velholdt andelsbolig beliggende i et roligt og velfungerende kvarter i Fjelstrup. Boligen er opført i 1989 og byder på 94 veldisponerede kvadratmeter med en planløsning, der udnytter pladsen optimalt.

Fra entréen er der adgang til boligens badeværelse samt det praktiske bryggers med gode opbevaringsmuligheder. Køkkenet har en fin størrelse og ligger i åben forbindelse med spisestuen, hvor der er god plads til familiens daglige måltider. Herfra fortsætter boligen videre til den rummelige stue med et dejligt lysindfald og god plads til både sofagrube og spiseafdeling.

Boligen rummer i dag to gode værelser, men planløsningen giver mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Det gør boligen attraktiv både for den lille familie, parret eller dig, der ønsker et hjemmekontor eller et ekstra gæsteværelse.

Fra køkkenet er der direkte adgang til en overdækket gårdhave, som forlænger udesæsonen og skaber et hyggeligt opholdsrum. Hertil kommer en skøn og ugeneret gårdhave med plads til havemøbler og afslapning.

Et ekstra plus er det fritliggende annekts, som giver mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis hobbyrum, værksted eller ekstra opbevaring. Derudover hører en carport med integreret redskabsrum til boligen, så både bil og haveredskaber får gode rammer.

Andelsforeningen er veldrevet og sund, hvilket giver trygge rammer for den kommende andelshaver.

Bosætter du dig i Fjelstrup, bliver du en del af et aktivt lokalsamfund med skole til 6. klasse, daginstitution, gode indkøbsmuligheder og en velfungerende idrætshal med aktiviteter for både børn og voksne.

Her får du en velindrettet andelsbolig med fleksible indretningsmuligheder, hyggelige udearealer og en fredelig beliggenhed – et oplagt valg for dig.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Nicolai Gerber

Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligydelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026



Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligydelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026





Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligydelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026

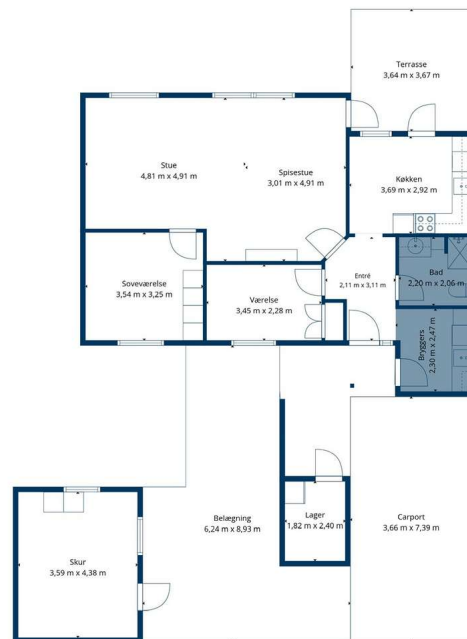




Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligyldelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026



REAL



Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligydelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 405 Fjelstrup Ejerlav, Fjelstrup
BFE-nr.: 5168404
Opført/ombygget år: 1989
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 162.000
Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 162000/1299000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 162000/1299000

Arealer: **

Boligareal i alt: 94 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, se
matr 17 41_FJE_134

Servitut nr. 2 - Lokalplan nr. 6.44, se matr 56, Vedr 417 41_FJE_56

Planer

Kommuneplan 21.10.BO.03 - Boligområde Langtoften
Lokalplan 6.44 - Området ved Langtoften i Fjelstrup

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligyldelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 815 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 497 pr. måned i aconto vand.
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 8352776

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
 Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
 Boligydelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	623.556	Boligafgift	kr.	30.679	Købspris/udbetaling	kr.	445.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	623.556						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	178.556						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	445.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	30.679			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	445.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.557			
						I alt	kr.	445.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	445.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	90.680
Teknisk pris	kr.	535.680

Adresse: Langtoften 20, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 445.000

Sagsnr.: 7261382
Boligyldelse/md.: kr. 2.557

Dato: 03.07.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Se vedtægterne §11
Husdyr: Se vedtægterne §12

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark	Kontantlån		923.586		Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.