



REAL

Kelstruphave 43, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	208
Kontant	1.795.000	Værelser	10
Ejerudgift	1.801	Grund m ²	1.369
Byggeår/ombygget	1971/1986	Energimærke	B

Sagsnr. **7261242**

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: Kelstruphave 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026



PLADS TIL HELE FAMILIEN – 208 M² I ÉT PLAN

Velkommen til Kelstruphave 43 – en rummelig og indflytningsklar et-plansvilla, hvor hele 208 boligkvadratmeter giver særdeles gode rammer for den store familie.

Boligen er opført i 1971 og byder på en gennemtænkt planløsning med god plads og en naturlig opdeling mellem familiens forskellige afdelinger. I den ene ende af huset finder I hele fem gode værelser, mens forældresoveværelset er placeret separat i den modsatte ende. Det giver en særdeles attraktiv indretning for børnefamilien, hvor både børn og voksne kan få hver deres afdeling.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor der er masser af plads til både madlavning, lange middage og hverdagen omkring spisebordet. Hertil kommer et praktisk bryggers, et badeværelse samt et gæstetoilet, som er med til at gøre boligen både funktionel og velegnet til en stor familie.

Ejendommen fremstår indflytningsklar og kombinerer de mange kvadratmeter med moderne energiløsninger. Huset opvarmes med jordvarme, og på taget er der etableret solceller – en attraktiv kombination i en bolig af denne størrelse.

Udendørs får I en stor grund på 1.369 m² med god plads omkring huset samt en garage på 24 m².

Kelstruphave 43 er kort sagt boligen til jer, der søger rigtig god plads, hele seks værelser, en familievenlig planløsning og et hjem, hvor I kan flytte direkte ind og begynde at nyde hverdagen.

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.

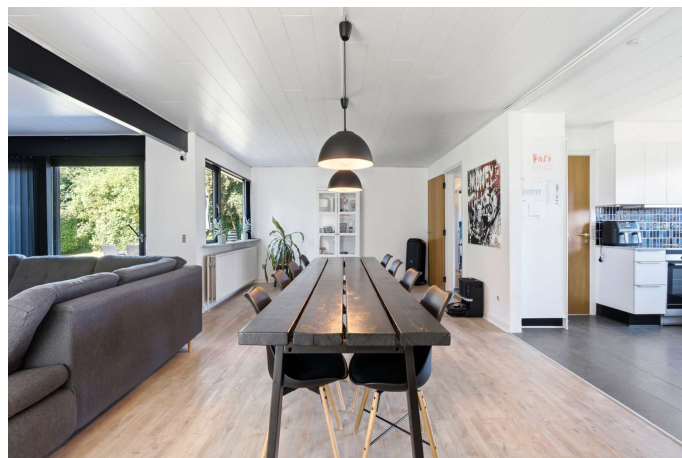
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

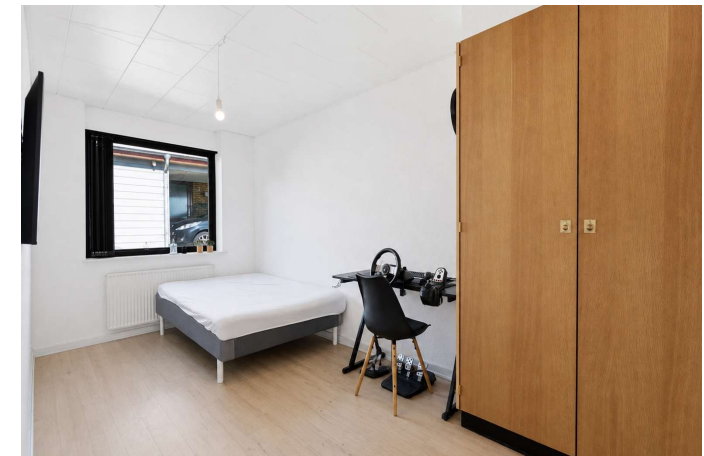
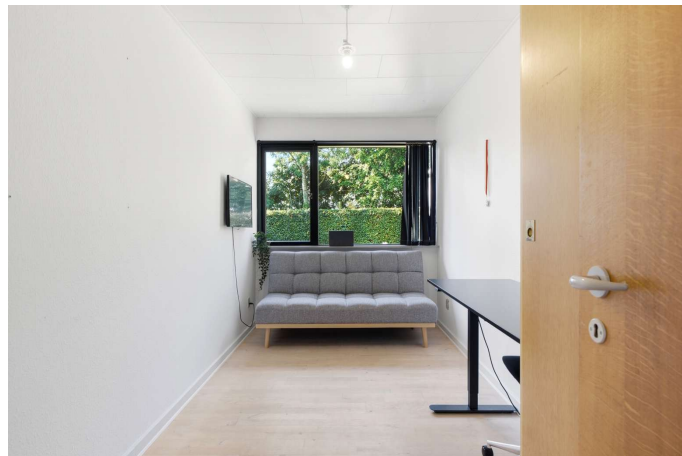
Dato: 30.09.2026



Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026



Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026



Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026



REAL





Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 531a Kelstrup, Vilstrup m.fl.
BFE-nr.: 5177669
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971/1986

Arealer**

Grundareal: 1.369 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.223.000
Grundværdi: 262.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 978.400
Grundlag for grundskyld: 209.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.11.1932 - Dok om byggelinier mv, 41_KEL_10
- Nr. 2: 24.02.1971 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv 41_KEL_522

Planer

Kommuneplan 23.20.BO.01 - Boligområde Kelstruphøve

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Olietank: Afblændet

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kelstruphøve 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Policenr. 41000L4770759/005

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.547 Forbrug: 7 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Efterregulering af ejendomsskatter

Om 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.



Adresse: Kelstruphave 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.990	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	126	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.225	I alt	kr.	1.825.150
Renovation	kr.	3.975			
Skorstensfejning	kr.	635			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.615			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.178 md. / 122.137 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.092 md. / 97.101 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: 16.09.2026

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: Kelstruphave 43, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261242
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.136.000
Nr. 4: hovedstol kr. 260.000
Nr. 5: hovedstol kr. 337.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.