



**REAL**



## Fløvt Havevej 46, Fløvt, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.760</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.045</b>
Byggeår	<b>2024</b>		

Sagsnr. **7261092**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / 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: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 21.05.2026



Velkommen til dette flotte sommerhus opført i 2024 med 104 m<sup>2</sup> bolig i det attraktive sommerhusområde ved Flovt. Her bor du i gåafstand til den børnevenlige strand og omgivet af smuk natur og fredelige omgivelser.

Indretningen byder på en lys stue i åben forbindelse med køkkenet og udgang til syd- vendt terrasse, en separat spisesstue, to gode værelser samt hele to badeværelser – en sjælden og praktisk detalje i et sommerhus.

Udenfor finder du flere store terrasser mod både syd, vest og nord, så du kan følge solen hele dagen. Haven er nem at holde, og der er carport fra 2024.

Et moderne og indflytningsklart sommerhus med en skøn beliggenhed tæt på vandet.

### 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.

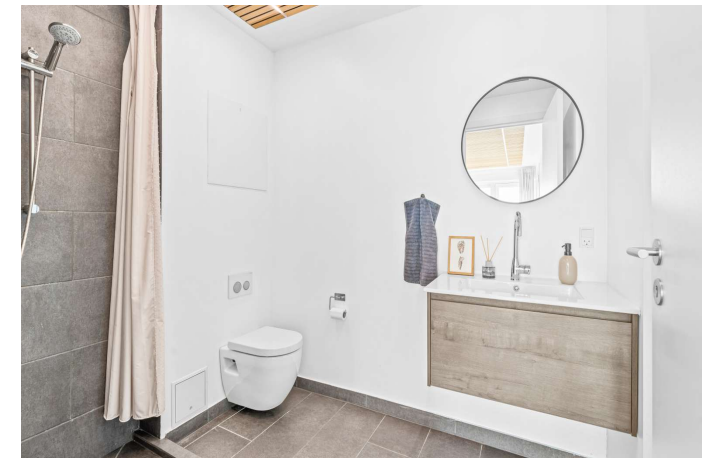
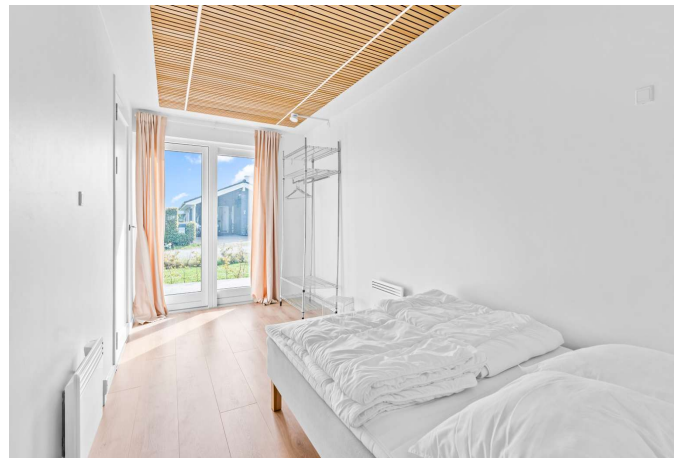
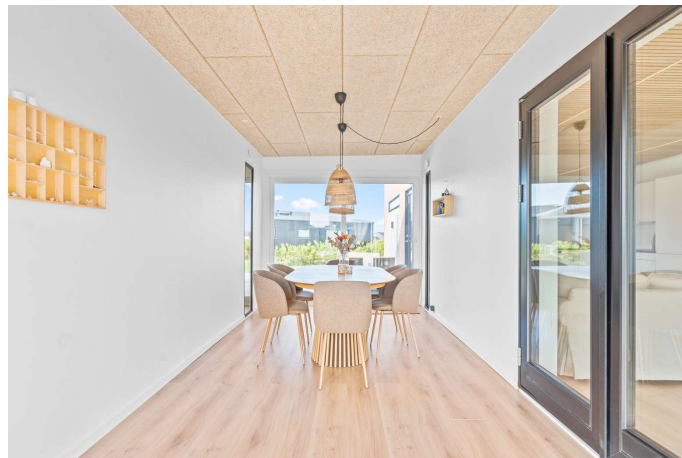
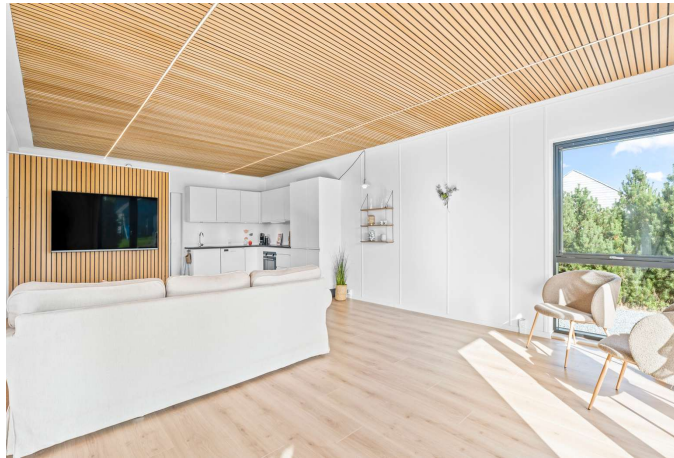
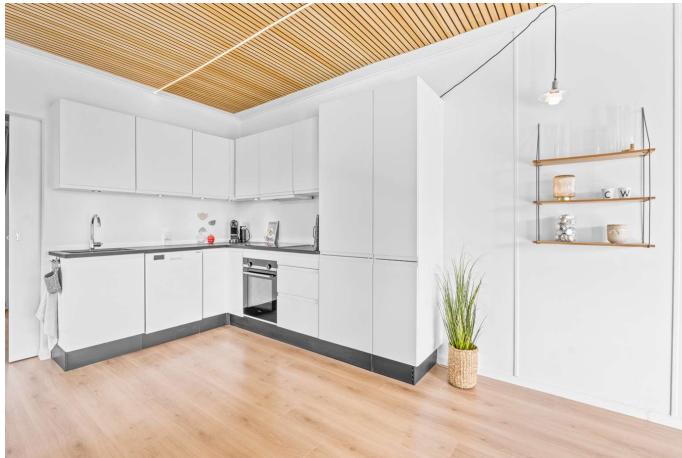
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

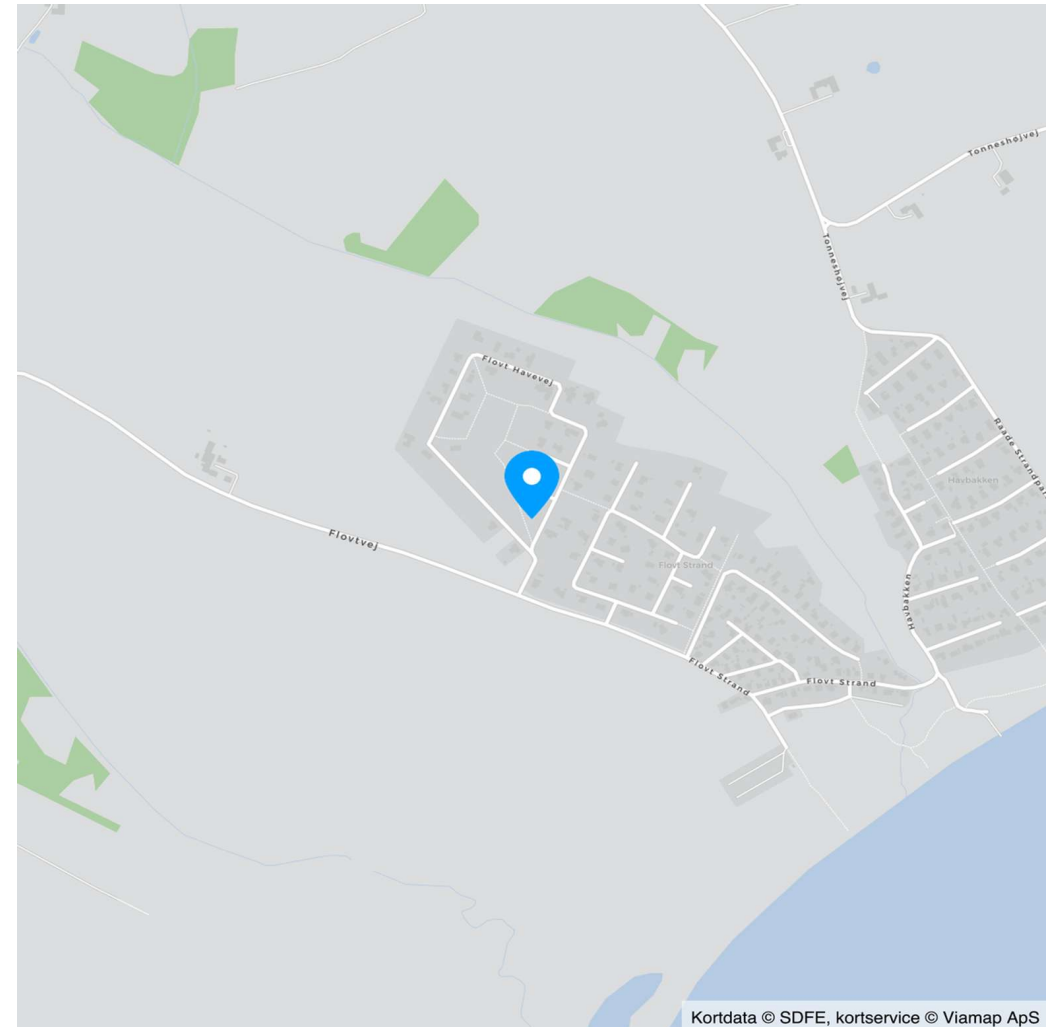
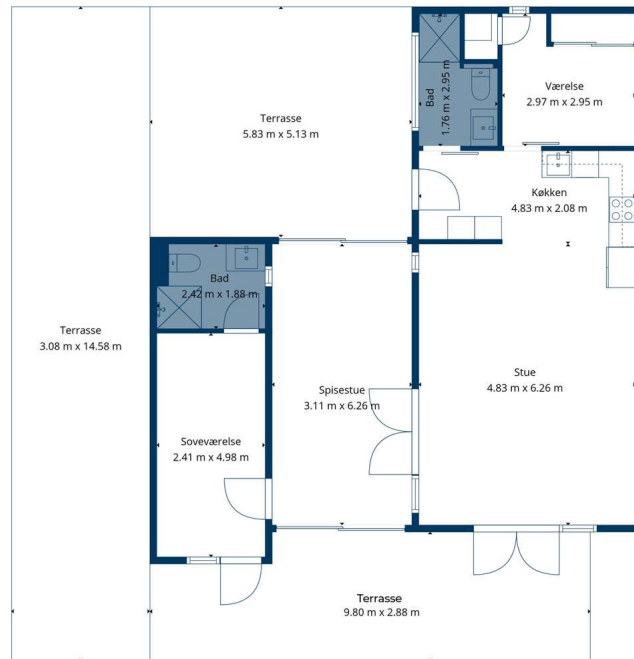
Dato: 21.05.2026



Adresse: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 21.05.2026





Adresse: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugs-areal), forskelsværdi max. 10%  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 268ad Flovt, Øsby  
BFE-nr.: 10239075  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2024

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.195.000  
Grundværdi: 382.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.756.000  
Grundlag for grundskyld: 305.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.045 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 34 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.02.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Fortrin, Vedr matr 217 se 69 -

**Planer**

Kommuneplan 22.50.SO.01 - Sommerhusområde Flovtvej  
Lokalplan 17.26.2-3 - udvidelse af sommerhusområde ved Flovt strand II

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - December 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 404- Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Ejendomsværdi: Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen ejendomsværdi for 2024, udgiften til ejendomsværdiskat er derfor anslået

Tilbehør:

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

Køleskab Fryser EmhætteKomfurOvn KogepladerOpvaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter medtages af sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.956	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	1.381	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.800	I alt	kr.	2.016.350
Husforsikring	kr.	5.097			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.115			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.199 md. / 134.386 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.872 md. / 106.459 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. \*\*\*\*.

**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: Flovt Havevej 46, Flovt, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 21.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.