

Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**155**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.673**	Grund m^2	**1.009**
Byggeår/ombygget	**1964/2001**		

Sagsnr. **7261272**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000
Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673
Dato: 01.11.2026



Indflytningsklar familievilla med skøn udsigt over markerne

Velkommen til Lavninggyde 3 – en bolig hvor både planløsning, kvalitet og beliggenhed går op i en højere enhed. Huset er gennemgribende renoveret i 2017 med blandt andet nyt køkken, badeværelse, udestue og spisekammer samt opdateret el, vand og kloak. Der er samtidig etableret gulvvarme, hvilket giver en moderne komfort og en bolig, der fremstår indflytningsklar.

Hjemmets hjerte er det store og åbne køkkenalrum, som er indrettet som et ægte samtalekøkken med masser af opbevaringsplads og gode arbejdsflader. Her er der plads til både hverdagens samvær og gæster omkring spisebordet, og rummet binder naturligt huset sammen. I forlængelse heraf ligger stuen, som skaber en hyggelig opholdszone, mens udestuen tilfører ekstra kvadratmeter og et fantastisk lysindfald. Herfra er der udsigt ud over markerne, hvor man kan nyde roen og de smukke solnedgange.

Planløsningen er gennemtænkt med en god opdeling mellem opholdsrum og værelser. Der er flere gode værelser, som gør boligen oplagt til børnefamilien, ligesom bryggers, viktualierum og disponible rum giver masser af praktisk opbevaring i hverdagen. Alt fremstår velholdt og med en rød tråd i materialevalg og løsninger.

Udendørs venter en flot, stor og lukket have, hvor der er god plads til både leg og afslapning. Der er anlagt to terrasser, så solen kan nydes hele dagen, og samtidig får man her en sjælden kombination af naboer til den ene side og åbne marker samt smuk natur til den anden.

Beliggenheden er samtidig oplagt for jer, der ønsker at være tæt på det lokale foreningsliv. I får kort afstand til Fjelstrup Skole og børnehave samt Fjelstrup Hallen, hvor der blandt andet også er fitness. Samtidig er der ikke langt til vandet, og på en kort tur kan I stå ved stranden i Hejlsminde og nyde sommerdagene tæt på Lillebælt.

Derudover er der nem adgang til både Haderslev, Christiansfeld og Kolding, hvilket gør det let at komme til byernes mange indkøbsmuligheder, arbejds-

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 01.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

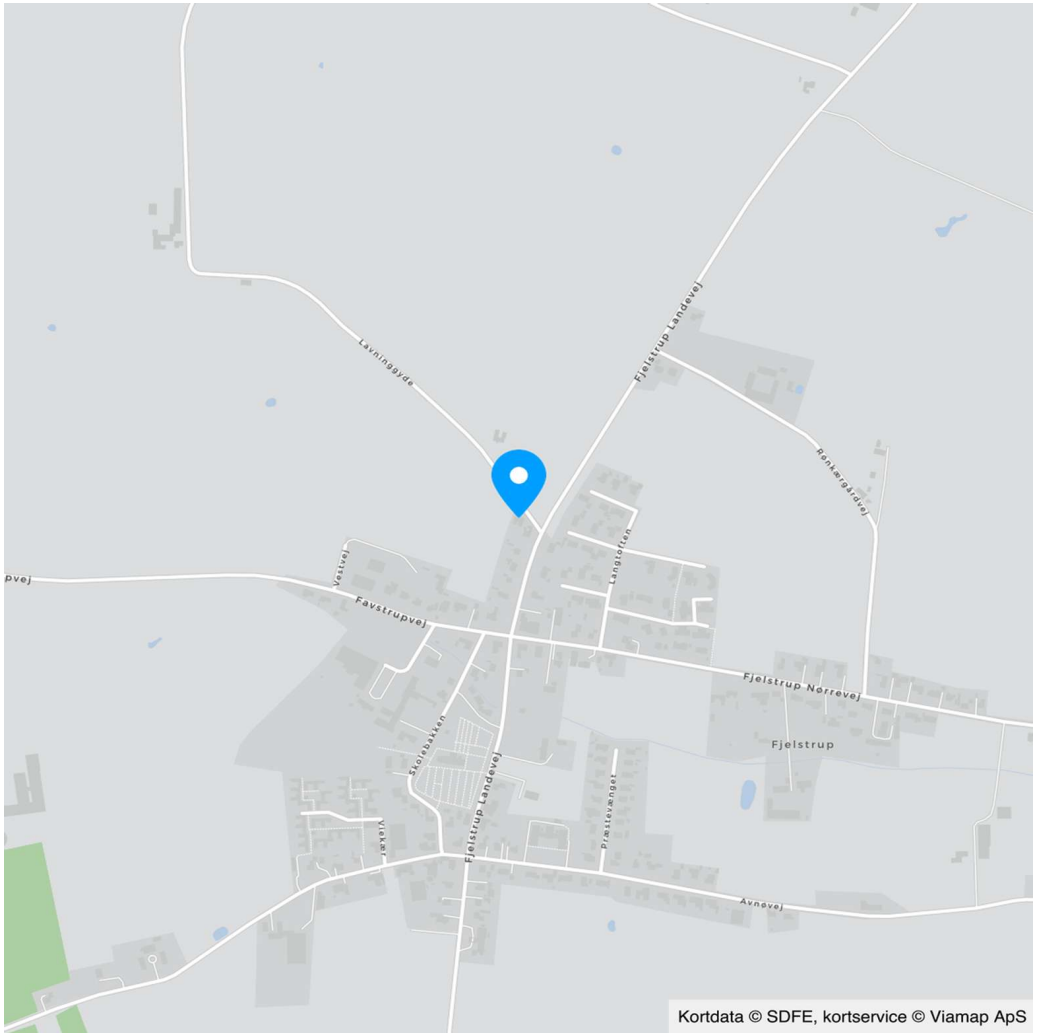
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 01.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	279 Fjelstrup Ejerlav, Fjelstrup
BFE-nr.:	5168292
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	887.000
Grundværdi:	208.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	709.600
Grundlag for grundskyld:	166.400

Arealer**

Grundareal:	1.009 m²
Boligareal i alt:	155 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	32 m²
Udhus:	33 m²
Carport:	32 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.

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Emhætte (Witt), Ovn (Siemens), Kogeplade (Electrolux), Opvaskemaskine (Siemens), Kaffemaskine (integreret) (Siemens, Lettere defekt), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.07.2002 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Pr. forud for pant. Se matr. 103 Vedr matr. 241 -

Planer
Kommuneplan
Kommuneplan 21.10.CE.01 - Centerområde Fjelstrup Landevej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - F918-1b - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
Kloakopland - F916-1b - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - F916-3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 01.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.311 Forbrug: 2.069 m³
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7261272
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.619
Grundskyld	kr.	2.113
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	133
Husforsikring	kr.	10.428
Renovation	kr.	3.785
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.080

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.822.650

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 10.581 md. / 126.974 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.258 md. / 99.098 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 7261272 Ejerudgift/md.: kr. 1.673	Dato: 01.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.350.000 Nr. 3: hovedstol kr. 355.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

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.