

REAL



Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.850.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.673	Grund m ²	1.009
Byggeår/ombygget	1964/2001	Energimærke	C +

Sagsnr. **7261272**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / 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: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026



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 attraktiv med kort afstand til både indkøb, skole og daginstitutioner, og samtidig er der nem adgang til Haderslev, Christiansfeld og Kolding. Området byder på et aktivt lokalmiljø, hvilket gør det til et ideelt sted at slå sig ned.

Her får man en bolig, hvor de store investeringer allerede er taget, hvor planløsningen fungerer optimalt, og hvor både inde- og udeliv spiller sammen i rolige og naturskønne omgivelser.

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.

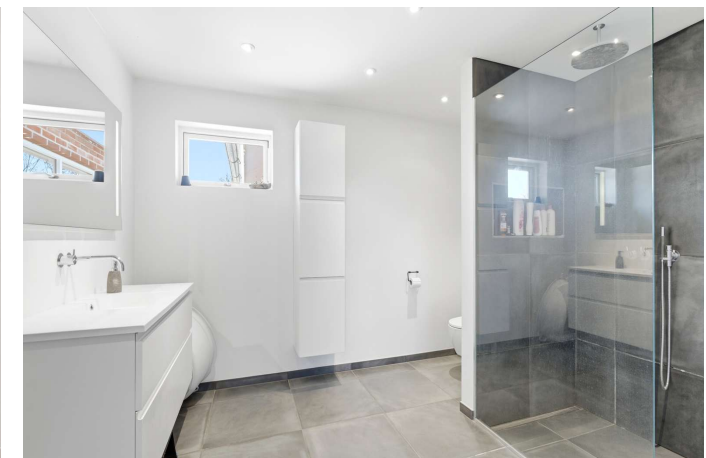
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Gerber

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

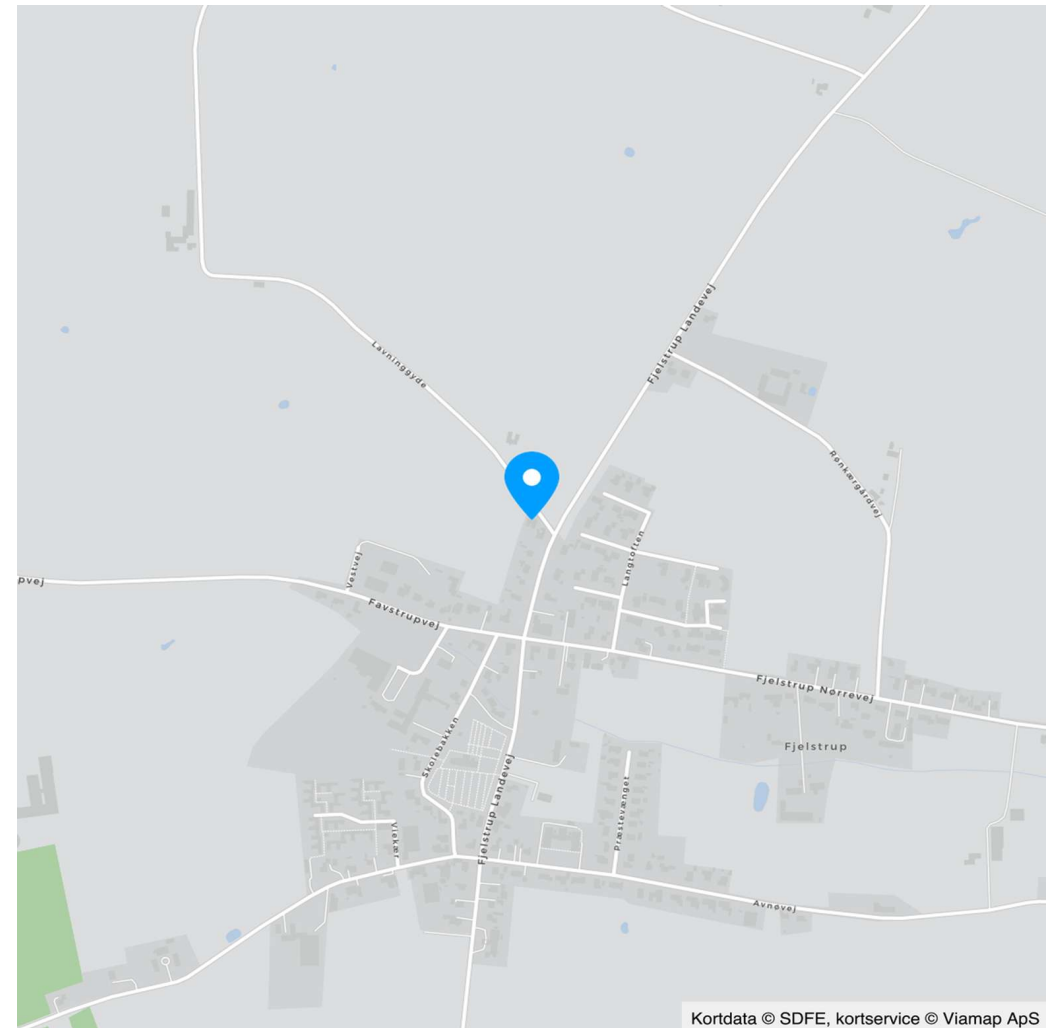
Dato: 29.04.2026



Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026

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

Arealer**

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

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 29.04.2026 -
- 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

Anvendelsesbegrænsninger

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.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.311 Forbrug: 2.069 m³
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens 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 salgsoptillingens 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 + C

Adresse: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.619	Kontantpris	kr.	1.850.000
Grundskyld	kr.	2.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	133	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	10.428	I alt	kr.	1.877.950
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.081			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.094 md. / 121.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.023 md. / 96.278 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

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: Lavninggyde 3, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.850.000

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

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.350.000
Nr. 3: hovedstol kr. 355.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.