



REAL

Favrdalen 89, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.364	Grund m ²	1.048
Byggeår/ombygget	1972/2019	Energimærke	D

Sagsnr. **7261392**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 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: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026



Fantastisk beliggenhed mellem by og natur – for enden af lukket vænge

På Favrdalen 89 får I en beliggenhed, som de færreste boliger kan matche. Her bor I for enden af et lukket vænge med åbne marker og smuk natur lige uden for døren, samtidig med at Haderslevs mange faciliteter kun ligger få minutter væk. Man får næsten følelsen af at bo på landet, selvom man fortsat har byen tæt på.

Villaen er oprindeligt opført i 1972 og rummer 160 velindrettede boligkvadrater. Huset fremstår fuldstændig indflytningsklart og byder på en genemtænkt planløsning med plads til familielivet. Her får I tre gode værelser, to badeværelser, et praktisk bryggers, køkken samt en rummelig stue med god plads til både hverdag og gæster.

I 2019 blev boligen udvidet med en tilbygning, som i dag fungerer som husets naturlige samlingspunkt. Her er der skabt et fantastisk leverum med et skønt lysindfald og en dejlig forbindelse til haven og de naturskønne omgivelser. Det er et rum, der indbyder til både afslapning, familietid og hyggelige sammenkomster.

Udendørs får I en skøn grund, hvor roen og udsigten til de åbne arealer virkelig kommer til sin ret. Her kan man nyde naturen året rundt og samtidig glæde sig over, at skole, indkøb, fritidsaktiviteter og resten af Haderslev ligger inden for kort afstand.

Favrdalen 89 er kort sagt boligen til jer, der drømmer om fredelige omgivelser og masser af natur, men som ikke ønsker at gå på kompromis med nærheden til byen. En sjælden kombination, som gør denne adresse til noget helt særligt.

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.

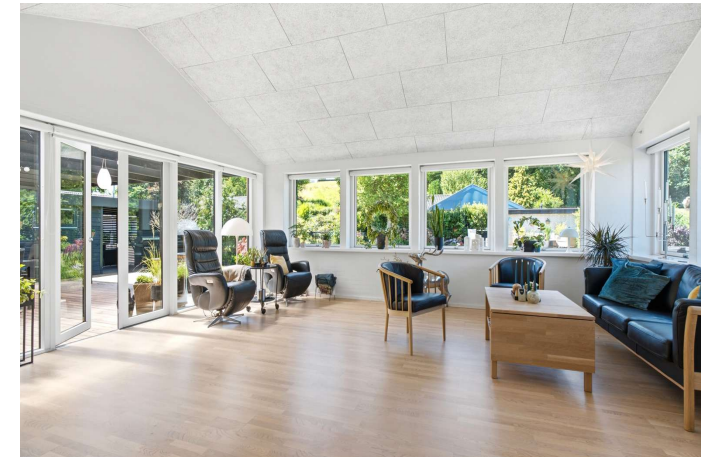
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

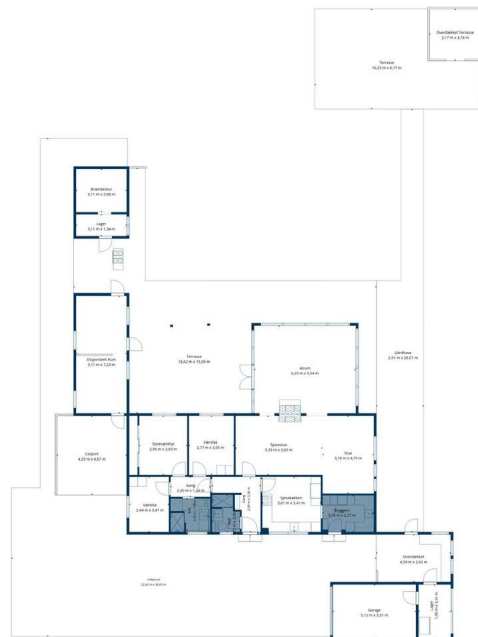
Dato: 13.08.2026



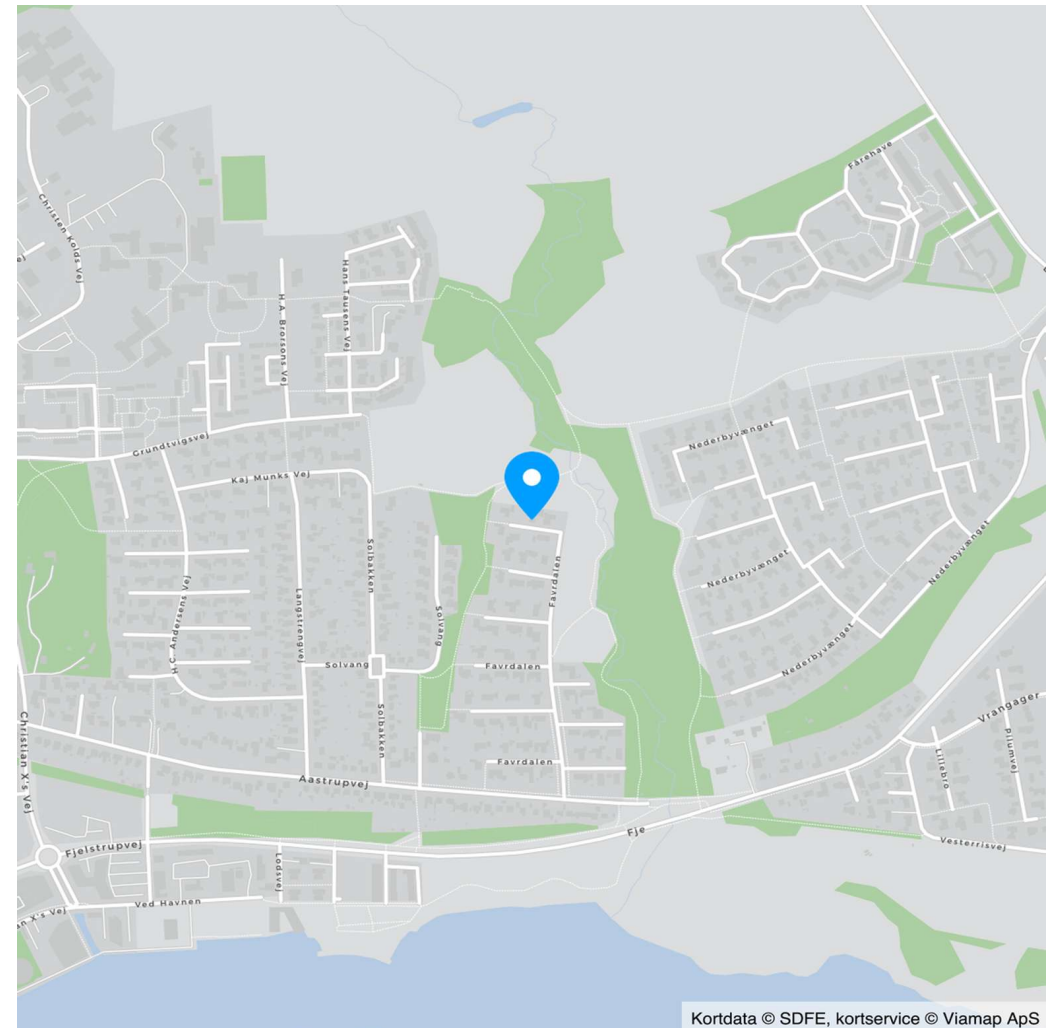
Adresse: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3977 Haderslev
BFE-nr.: 5764144
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.424.000
Grundværdi: 732.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.139.200
Grundlag for grundskyld: 585.600

Arealer**

Grundareal: 1.048 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 29 m²
Carport: 75 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr.nr 3941

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.01 - Boligområde Langstrengvej

Varmeplan: D - Digterkvarteret, Langstrengvej, Solbakken, Solvang, Favrdalen

Spildevandsplan: Kloakopland - 143-2

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

Olietank: Aflændet

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.: 914 869 8160

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.076 Forbrug: 3.399 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforsyningen er ændret fra naturgas til fjernvarme siden energimærket er udarbejdet.
Det faktiske forbrug i perioden 01.01.2025-31.12.2025 udgjorde kr. 9.631,13,-

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
 Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.810	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	135	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	635	I alt	kr.	3.534.767
Husforsikring	kr.	7.360			
Renovation	kr.	3.785			
Abonnement fjernvarme	kr.	3.204			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.367			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.161 md. / 181.934 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: 09.07.2026

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

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: Favrdalen 89, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261392
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 13.08.2026

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. 2.102.000
Nr. 3: hovedstol kr. 592.000

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.