



REAL

Fælledvej 5B, 6100 Haderslev

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	103
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.269		
Byggear	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **726996**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Fælledvej 5B er opført i 1983 og fremstår som et særdeles velholdt og indbydende dobbelthus med 103 kvadratmeter bolig og en skøn, privat have. Huset er opført i gule mursten med fladt tag – en arkitektonisk stil, der både er tidstypisk og populær for sine rene linjer og funktionelle udtryk. Det giver boligen et moderne, minimalistisk præg, som understreges af den velholdte stand og de mange fine detaljer fra opførelsestiden.

Planløsningen er gennemtænkt og funktionel. Man bydes velkommen i en rummelig entré, hvor der er god plads til garderobe og adgang til husets to værelser. Værelserne ligger i samme afdeling og har begge et godt lysindfald, hvilket gør dem oplagte som soveværelse, børneværelse, kontor eller hobbyrum. Fra entréen er der også adgang til et fint badeværelse med separat bruseniche og lyse materialer, der fremstår pæne og brugbare.

Det store leverum i boligen er det åbne køkken-alrum og stue i ét. Her er god plads til både spisebord og sofagruppe, og rummets mange vinduer giver et fantastisk naturligt lysindfald. Køkkenet er praktisk indrettet med god skabsplads og et naturligt flow i dagligdagen. Der er direkte udgang til haven, hvilket gør det nemt at tage måltiderne med ud på terrassen i de varme måneder eller bare nyde udsigten til den grønne oase.

I forlængelse af leverummet ligger det praktiske bryggers, som samtidig fungerer som bagindgang til haven. Her er der vaskefaciliteter, opbevaringsmuligheder og god plads til hverdagens praktiske gøremål – perfekt som funktionel overgang mellem inde- og udoliv.

Haven er ugeneret og vender helt rigtigt i forhold til solen – her får man fred, ro og masser af hyggelige hjørner til afslapning, samvær og leg. Flere terrasser og solkroge gør haven til et oplagt sted at tilbringe tiden året rundt. Sælger har desuden opført et flot anneks i haven, som giver ekstra fleksibilitet – uanset om det skal bruges til gæster, hjemmekontor, værksted eller hobby.

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: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

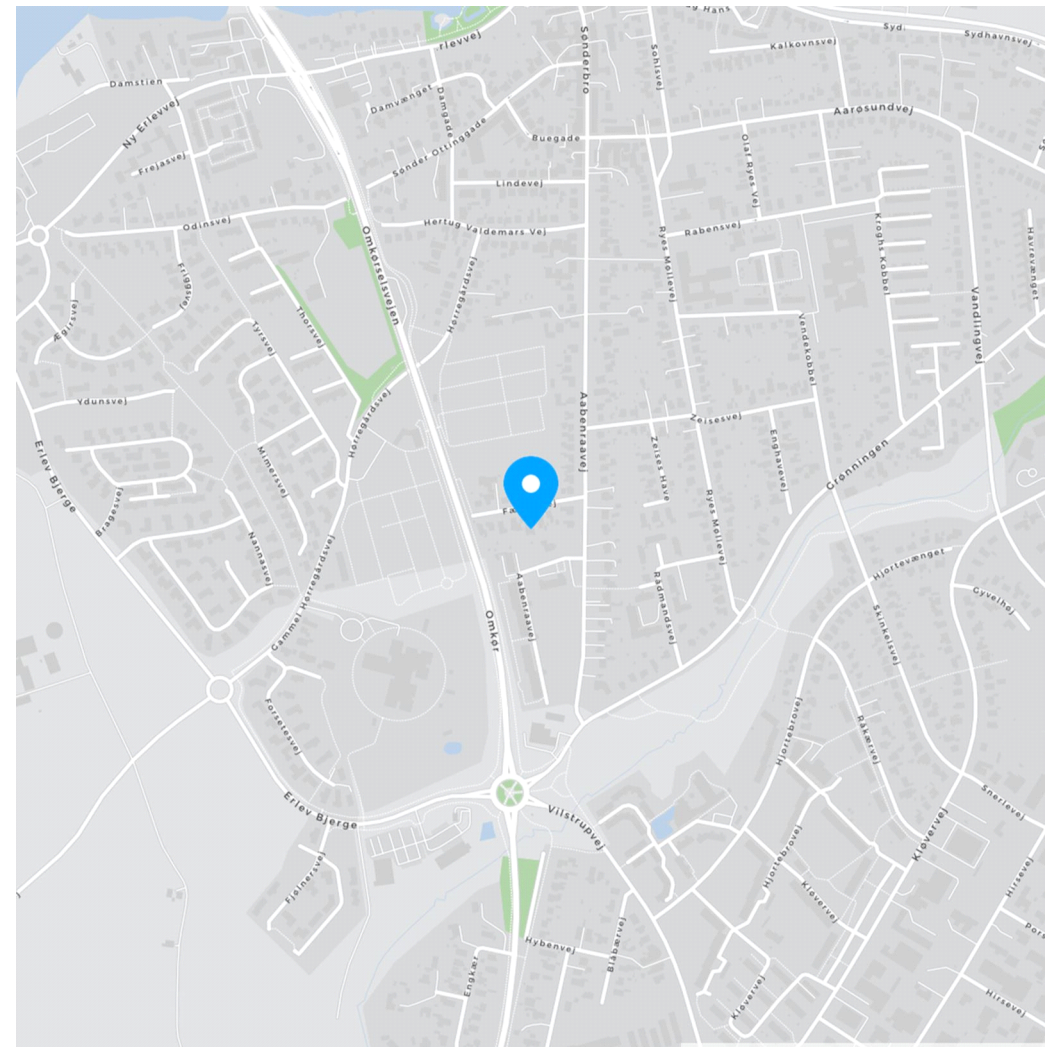
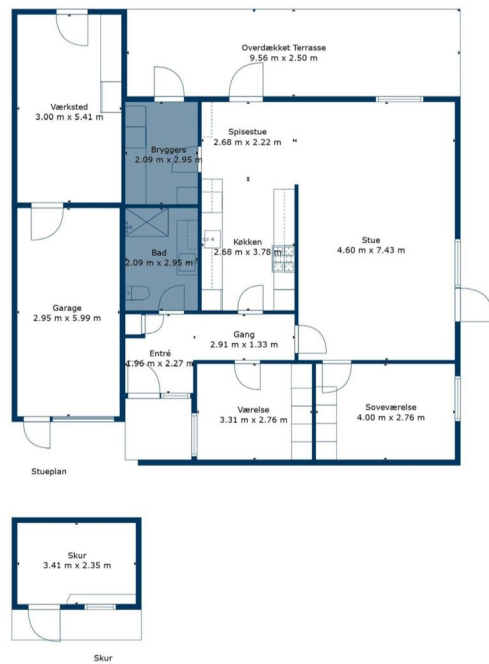
Dato: 14.07.2025



Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025





Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Halvt dobbelthus
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 347 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 301290
Ejerl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Fælles
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 980.000 kr.
Grundværdi: 238.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 784.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 190.400 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Gram
Emhætte - Special lavet
Komfur - Gas mrk. Electrolux
Vaskemaskine mrk. Bloomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 142 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 142 m²
BBR-boligareal: 103 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 1/2
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Forslag til kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 2
https://dokument.plandata.dk/20_1012901_APPROVED_1216901454227.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 075

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

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 27.10.1961 lbnr. 920847-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 21.10.1968 lbnr. 920848-41 Tillægstekst Byplanvedtægt, se matr 29
Yderligere tekst Se akt 41_SOT_29

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter



Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.
Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Jordflytning

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.998
2.418
4.758
3.987
70
2

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.145.000
8.750
1.500
1.155.250

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

15.233

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fælledvej 5B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726996
Ejerudgift/md.: kr. 1.269

Dato: 14.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer svar fra ejerforeningen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. *** .

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 – 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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som