



REAL

Flotvej 4, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.079	Grund m ²	747
Byggeår	1965	Energimærke	E

Sagsnr. **7261509**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 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: Flotvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026



Flotvej 4 – Indflytningsklart étplanshus med udsigt over åbne marker

På Flotvej 4 finder du et flot og indflytningsklart étplanshus på 118 m², opført i 1965, hvor du får en helt særlig udsigt over de åbne marker fra første række. Her er der tænkt på en velfungerende hverdag, og med en bolig, der står klar til indflytning, kan du hurtigt komme på plads i dine nye omgivelser.

Husets naturlige samlingspunkt er den indbydende stue, hvor du kan læne dig tilbage og nyde udsigten over markerne. De åbne vidder skaber en skøn fornemmelse af luft omkring boligen og giver dig noget dejligt at kigge ud på i hverdagen. Det fine køkken byder på gode rammer for madlavningen, og boligens indretning gør det nemt at få hverdagen til at fungere.

Via den klassiske fordelergang får du adgang til husets tre værelser, som kan indrettes efter dine behov – hvad enten du har brug for børneværelser, et soveværelse eller et hjemmekontor. Hertil kommer et stort badeværelse med god plads samt et praktisk bryggers, hvor der er plads til hverdagens gøremål.

Beliggenheden for enden af en lukket vej giver rolige omgivelser, mens de åbne marker lige foran huset skaber en skøn følelse af frihed. Her får du en mere tilbagetrukket beliggenhed uden at gå på kompromis med nærheden til hverdagens fornødenheder.

Skole og børnehave ligger lige om hjørnet, og den lokale købmand er også tæt på. Det gør boligen oplagt for dig, der ønsker en praktisk hverdag med kort afstand til det vigtigste, samtidig med at du kan komme hjem til fredelige omgivelser og en udsigt, der er noget ud over det sædvanlige.

Flotvej 4 er kort sagt et indflytningsklart hjem med tre værelser, en god planløsning og en fantastisk udsigt over åbne marker – en kombination, der gør det nemt at se sig selv falde til her.

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: Flottvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

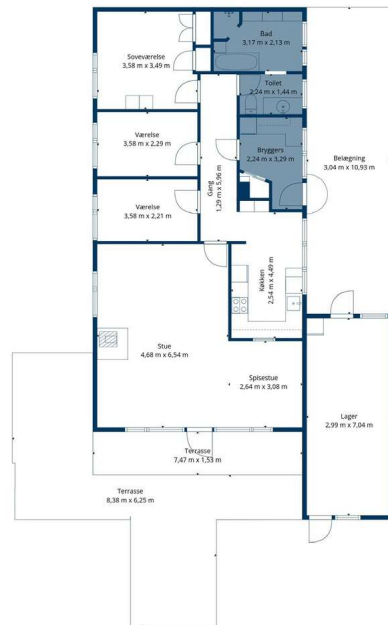
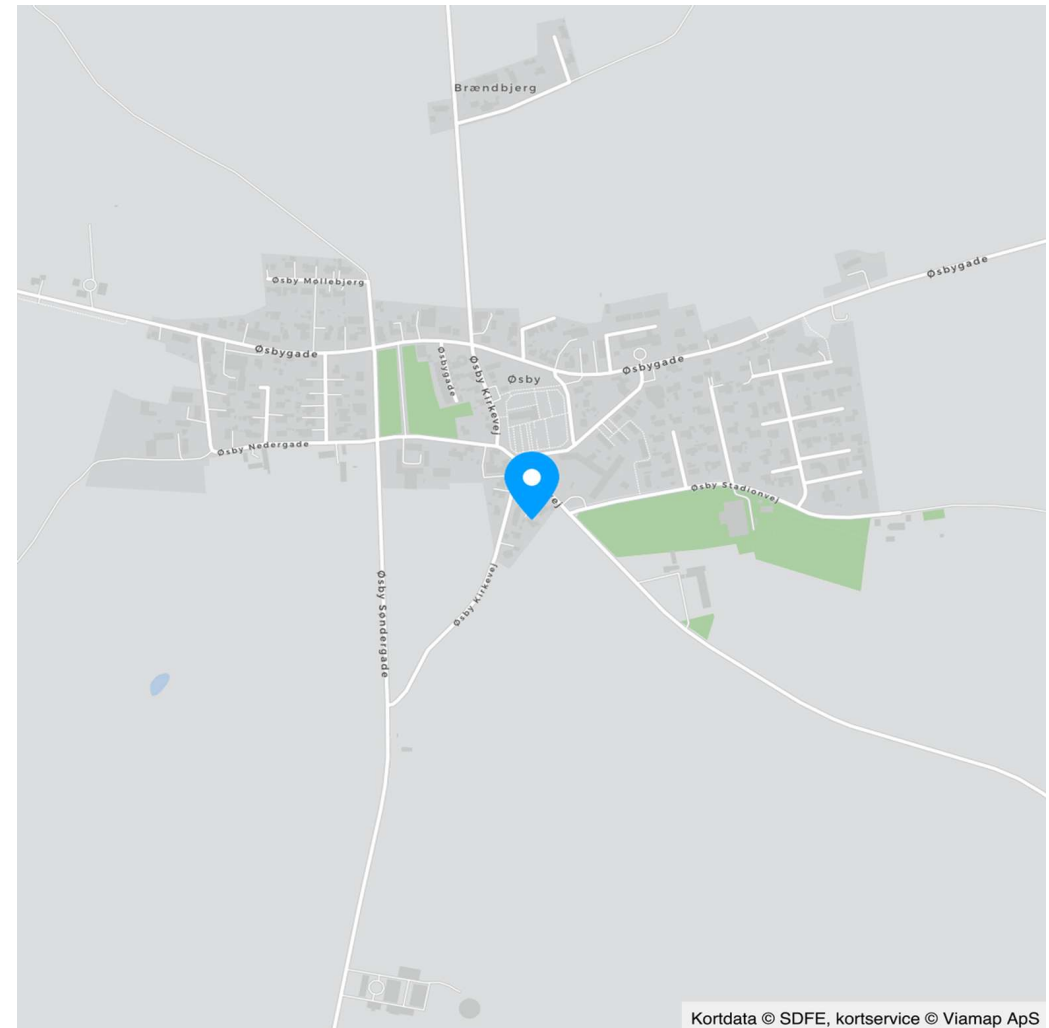
Dato: 30.10.2026



Adresse: Flovtvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026





Adresse: Flovtvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 377 Øsby Ejerlav, Øsby
BFE-nr.: 5180334
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 697.000
Grundværdi: 182.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 557.600
Grundlag for grundskyld: 145.600

Arealer**

Grundareal: 747 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Garage: 25 m²
Carport: 19 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: 14.10.1959 - Dok om støjgener mv, se matr 66 41_ØSB_66

Planer

Kommuneplan 22.10.BO.02 - Boligområde Øsby Kirkevej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Kloakopland 412-1 + 413 - Fælleskloakeret
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Candy), Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fløvtvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Policenr: 9922251671-001

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.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling 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.

Privat fællesvej

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 15.667 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske forbrug i perioden 01.01.2025-31.12.2025 udgjorde kr. 14.099,-, inklusiv almindeligt el forbrug.

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Flovtvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.844	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.849	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	103	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	481	I alt	kr.	1.219.196
Husforsikring	kr.	3.881			
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.944			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.520 md. / 66.239 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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Flovtvej 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261509
Ejerudgift/md.: kr. 1.079

Dato: 30.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.101.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.