



REAL

Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	108
Købspris	350.000	Værelser	5
Boligydelse	2.340	Byggeår	1989
Forbrugsafh. udgift	967	Energimærke	C

Sagsnr. **726748**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligydelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Langtoften 22 – en dejlig andelsbolig beliggende som ende-rækkehus i et roligt og velfungerende kvarter i Fjelstrup. Boligen er opført i 1989 og byder på 108 veludnyttede kvadratmeter, der fordeler sig over en gennemtænkt og funktionel planløsning.

Du træder ind i en pæn entré med direkte adgang til bryggerset – praktisk placeret med videre adgang til boligens badeværelse. Køkkenet er lyst og har en god størrelse, og herfra er der direkte adgang til boligens hyggelige udestue, som fungerer som en naturlig forlængelse af hjemmet og skaber en glidende overgang mellem hus og have.

Stuen er stor og indbydende med god plads til både hverdag og gæster. Herudover rummer boligen hele fire værelser, hvoraf det største i dag anvendes som soveværelse – ideelt til børnefamilien, dem med behov for hjemmekontor eller bare ønsker om god plads.

Haven er både fin og hyggelig og indbyder til afslapning og udeliv i rolige omgivelser. Som ende-rækkehus får du samtidig ekstra privatliv og en mere afskærmet have. Til boligen hører også en carport på hele 29 m² med integreret redskabsrum – perfekt til både bil og opbevaring.

Andelsforeningen er veldrevet og sund, hvilket giver trygge rammer for din fremtidige bolig.

Bosætter du dig i Fjelstrup, bliver du en del af et trygt og aktivt lokalsamfund med både daginstitutioner, skole til 6. klasse og gode indkøbsmuligheder. Her er desuden en rigtig fin hal, hvor der er gode muligheder for at dyrke fritidsinteresser for både børn og voksne.

Her får du en rummelig bolig i et fredeligt område med stærkt fællesskab – klar til nye ejere.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligydelse/md.: kr. 2.340

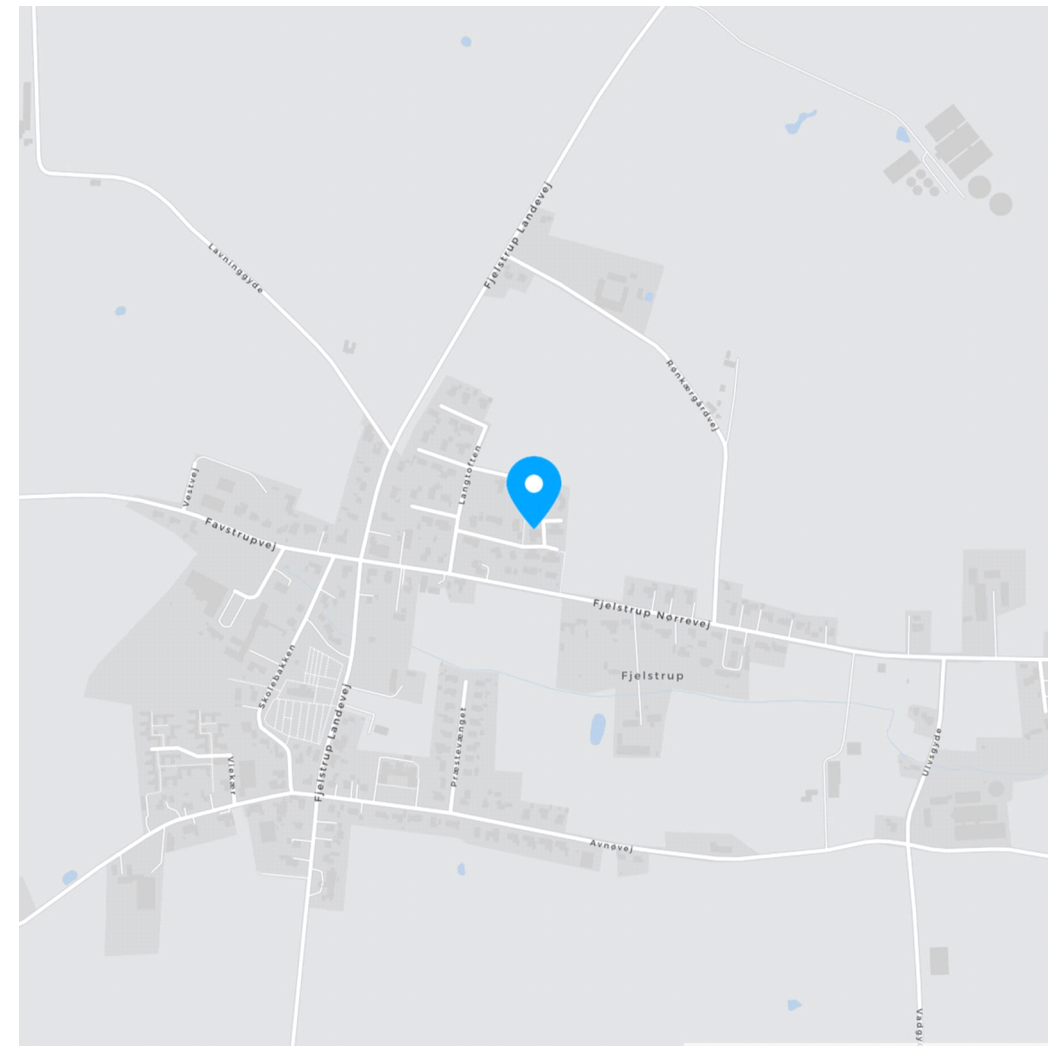
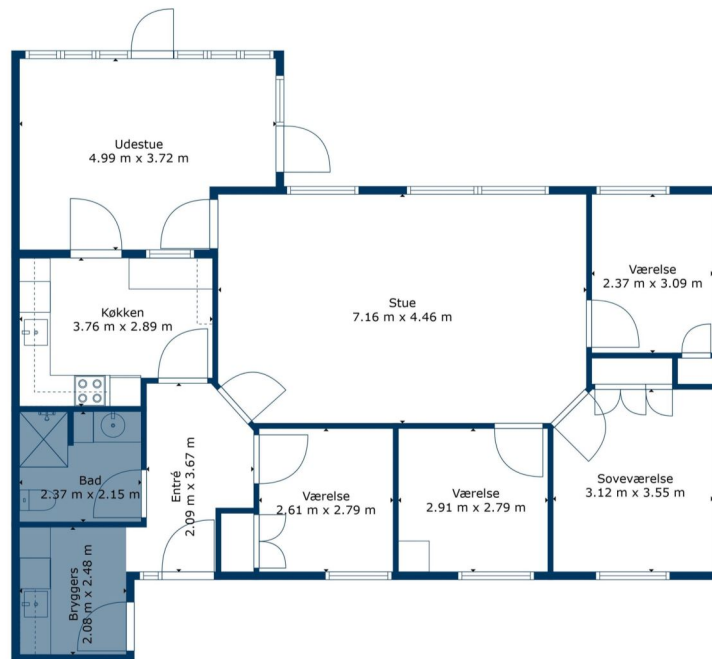
Dato: 30.05.2025



Adresse: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligydelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025



Målene Beregnes Med Cubicasa-teknologi. De Anses For At Være Meget Pålidelige, Men Ikke Garanterede.



Adresse: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligyldelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 405 Fjelstrup Ejerlav, Fjelstrup
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1989
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 31.12.2023
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:
Energimærkning: Energimærke C.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 179000/1299000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 179000/1299000
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Brugsret:

Fællesfaciliteter:

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 108 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Området ved Langtoften i Fjelstrup
https://dokument.plandata.dk/20_1085399_1441609251771.pdf

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

Spildevandsplan: Kloakopland - F912-1e

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

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

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligydelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug: 902,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
 Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
 Boligydelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	688.992	Boligaftgift, jf. seneste årsregnskab	kr.	28.081	Købspris / udbetaling	kr.	350.000
Forbedringer	kr.					Gebyr til foreningen	kr.	1.500
Særligt tilpasset inventar	kr.					Gebyr til administrator	kr.	1.500
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.					Pr. adkomsterklæring	kr.	1.500
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	688.992						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	338.992						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	350.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	28.081			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	350.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.340			
						I alt	kr.	354.500

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	350.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	103.260
Teknisk pris	Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema	



Adresse: Langtoften 22, Fjelstrup, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 350.000

Sagsnr.: 726748
Boligydelse/md.: kr. 2.340

Dato: 30.05.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Gæld til			951.496				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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