



REAL

Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	206
Kontantpris	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.586	Grund m2	896
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **726920**

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: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Fjølnersvej 3 i Haderslev finder du en helt særlig ejendom, der skiller sig ud fra mængden. Huset er opført i 2017 af Huscompagniet, men det er langt fra en standardløsning – her er der nemlig tænkt over hver eneste detalje. Sælger har valgt en række eksklusive tilvalg, som tilsammen skaber en bolig med masser af karakter, kvalitet og luksus.

Boligens 206 kvadratmeter er fordelt på en gennemtænkt og yderst velfungerende planløsning, hvor intet areal er spildt. Allerede i det praktiske og flotte bryggers mærker man, at her er der styr på funktionaliteten – vaskefaciliteterne er løst med en smart og pladsbesparende løsning. Herfra bevæger du dig videre ind i børne- eller teenageafdelingen med hele tre usædvanligt store værelser og et tilhørende badeværelse. Det er værelser med plads til både seng, skrivebord og legehjørne – perfekt til den moderne familie.

Husets samlingspunkt er det fantastiske køkken-alrum, hvor det lækre HTH-køkken med alt i ekstraudstyr er placeret i centrum. Her er loft-til-kip og ovenlysvinduer, som skaber en lys og luftig atmosfære – og sammen med det store viktualierum og muligheden for at indrette et kæmpe spiseområde, får du her et rum, der virkelig imponerer. Der er god sammenhæng mellem køkken og stue, og med den åbne adgang mellem rummene bevares både rummelighed og hygge.

Stuen er lys og indbydende med plads til både sofagruppe og læsehjørne – et oplagt sted at slappe af efter en lang dag. Forældreafdelingen er diskret placeret med et skønt soveværelse med masser af skabsplads og et lækkert badeværelse ensuite. Derudover får du også et stort og funktionelt kontor, der let kan bruges som gæsteværelse eller hobbyrum.

Huset opvarmes med jordvarme, hvilket betyder, at du får en moderne og energieffektiv bolig med lavt forbrug og høj komfort. Grunden er på hele 896 kvadratmeter, og huset er placeret helt perfekt på grunden, så du får glæde af den sydvestvendte terrasse med flere udgange direkte fra boligen. Udenfor får du også en stor carport med plads til to biler og et isoleret udhus på 13 kvadratmeter.

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: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

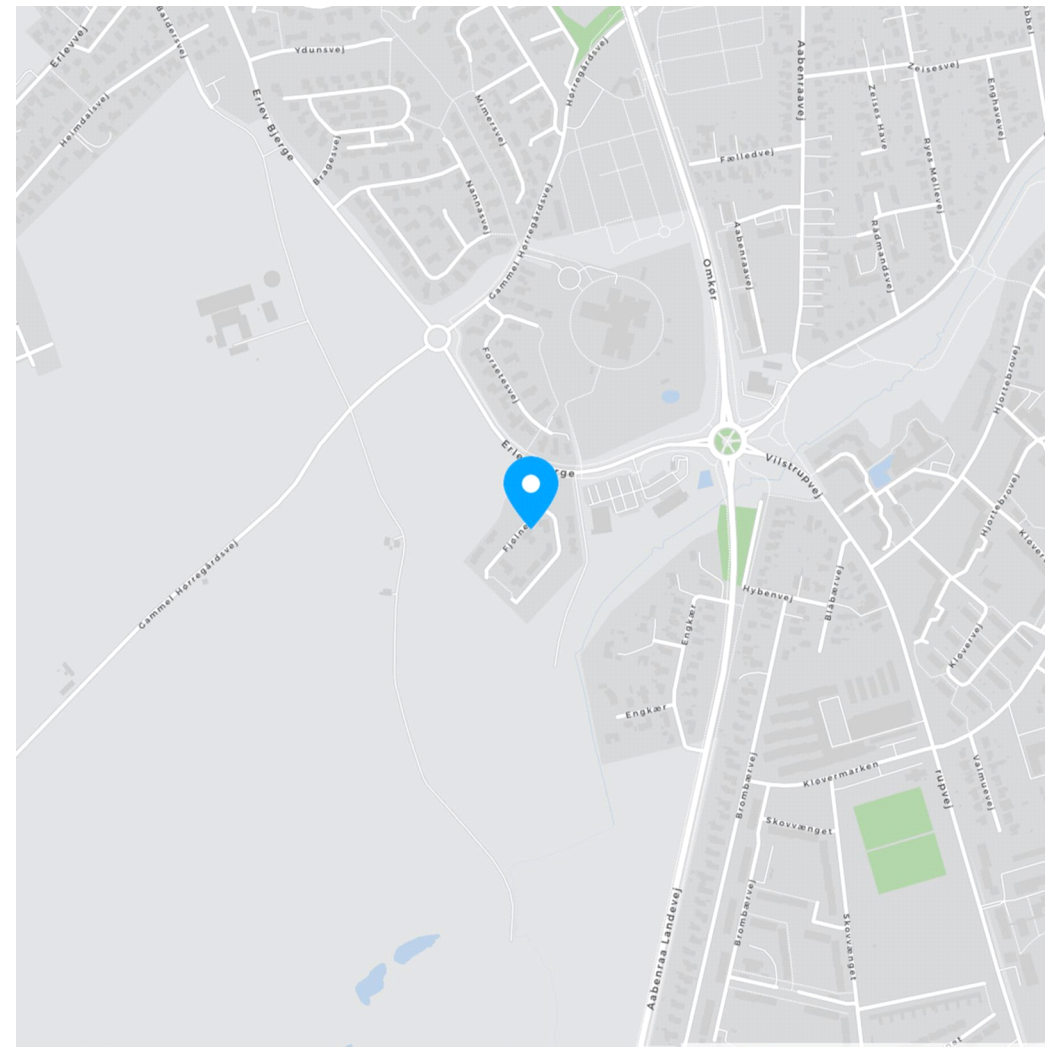
Dato: 06.12.2025



Adresse: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	349 s Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.:	100079235
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.112.000 kr.
Grundværdi:	704.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.489.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	563.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	896 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	37 m ²
Integreret Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Boligområde Erlev Bjerger, Haderslev

https://dokument.plandata.dk/20_2984690_1438237465136.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 082-1a

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

Tinglyste servitutter: Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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.: 3.238 Forbrug: 27,70 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

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.

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.

Adresse: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.697	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	7.153	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	3.975	I alt	kr.	4.732.550
Rottebekæmpelse	kr.	112	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.		
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		31.027			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.760 md./ 297.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.905 md./ 238.857 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Fjølnersvej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 726920
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

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													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Liebherr

Fryser mrk. Liebherr

Emhætte mrk. Thermex

Ovn mrk. Siemens

Kogeplader mrk. Witt

Opvaskemaskine mrk. Bauhnecht

Mikrobølgeovn mrk. Siemens

Vinkøleskab mrk. Liebherr

Dampovn mrk. Siemens

Medfølger ikke:

BWT blødningsanlæg

Opladning til bil

Robotplæneklipper

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.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.