

REAL



Fasanvej 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	2.045.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.812	Grund m ²	674
Byggeår/ombygget	1950/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **7261142**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmæglerne.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: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026



Charmerende familievilla med god plads og trygge omgivelser

Her får I et virkelig hyggeligt og velholdt hjem, hvor de store, tunge poster allerede er lavet, så hverdagen kan begynde helt uden bekymringer. Fasanvej 9 er et hus, der gennem årene er moderniseret med stor respekt for både funktionalitet og den oprindelige charme. I 2014 blev der åbnet op mellem rummene, så det lyse køkken-alrum og spisestuen i dag fremstår som ét sammenhængende og indbydende opholdsrum. Samme år blev køkkenet udskiftet, der kom nyt gulv på 1. salen, og der blev etableret en kvist, som giver ekstra lys og en rigtig god rumfornemmelse ovenpå.

Ud over de synlige forbedringer er der investeret betydeligt i de vigtige – men mindre synlige – opdateringer: nye varmerør og radiatorer, ny trappe, flisebelagt indkørsel, renoverede badeværelser fra 2016, isoleret krybekælder (2019), omfugning og hulmursisolering (2020) samt vedligeholdelsesfri stern. Det giver et solidt, tørt og velisoleret hus, hvor de dyre og tidskrævende renoveringer allerede er klaret.

Planløsningen er praktisk med flere gode værelser og hele to badeværelser – et stort plus for både familier og dem, der ønsker ekstra komfort i hverdagen. Kælderen byder på et pænt disponibelt rum med masser af muligheder, hvad enten det er hobby, opbevaring, hjemmekontor eller noget helt fjerde.

Udenfor venter en hyggelig, overskuelig og nem have, der indbyder til både afslapning og leg.

Beliggenheden på Fasanvej er en af de ting, der virkelig gør huset attraktivt. Her bor I tæt på naturen, grønne områder og gode gå- og løberuter, samtidig med at hverdagens fornødenheder som indkøb, skole, daginstitutioner og pasningstilbud ligger i kort afstand. Et trygt og familievenligt område, hvor det er let at få hverdagen til at glide.

Alt i alt er Fasanvej 9 et charmerende og indflytningsklart hjem, hvor der er kælet for detaljerne, og hvor I får både atmosfære, komfort og tryghed – uden at skulle tænke på de store renoveringer.

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.

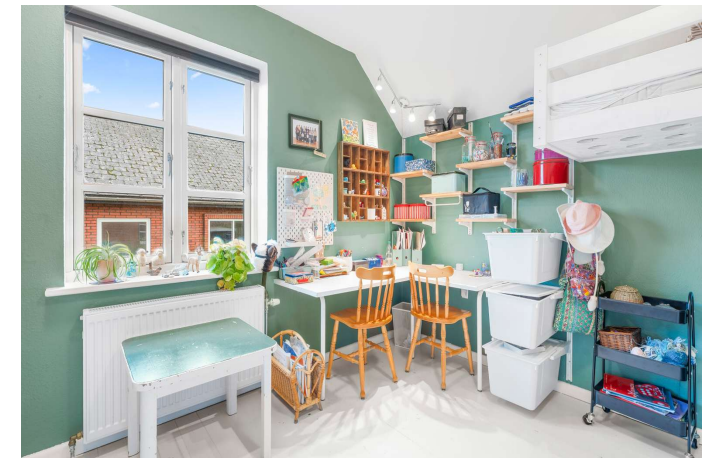
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

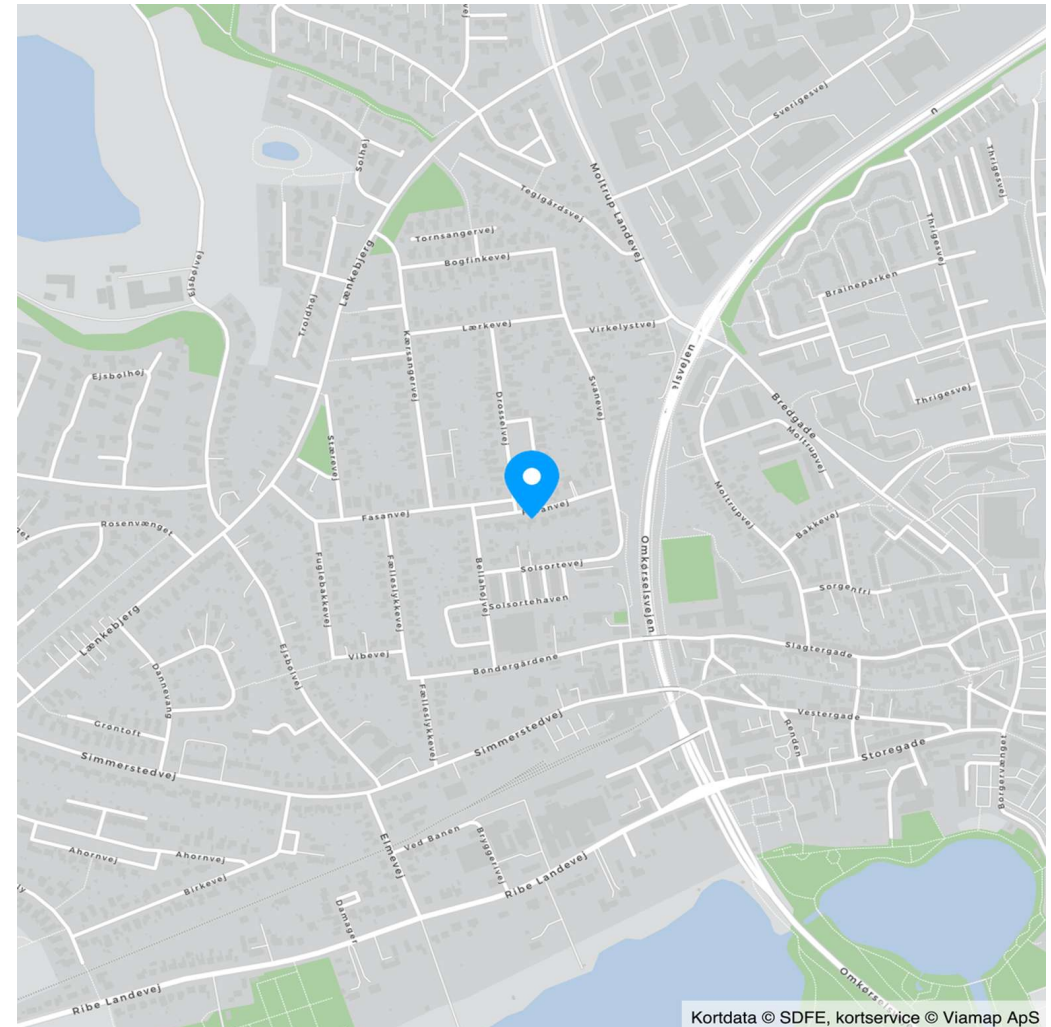
Dato: 10.03.2026



Adresse: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
 Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 2460 Haderslev
BFE-nr.: 5762618
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1950/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.481.000
Grundværdi: 555.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.184.800
Grundlag for grundskyld: 444.000

Arealer**

Grundareal: 674 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 m²
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 50 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: 09.07.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se 2391 -

Planer

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Gram Emhætte mrk. Gram Ovn mrk. Gram Kogeplader mrk. Gram Opvaskemaskine mrk. Electrolux-Medfølger ikke: Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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 C

Adresse: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.042	Kontantpris	kr.	2.045.000
Grundskyld	kr.	5.639	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.150
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Skorstensfejning	kr.	413	I alt	kr.	2.068.315
Rottebekæmpelse	kr.	82	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.323			
Husforsikring	kr.	3.851			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.742			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.806 md. / 129.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.683 md. / 104.195 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Fasanvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 7261142
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 10.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 salgsoptilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skat-testop 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 forurenede, 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

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

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.