



REAL

Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.454	Grund m2	1.379
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **726985**

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: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Moltrup Bygade 41 er en moderne og indbydende bolig opført i 2017, som byder på 148 veludnyttede kvadratmeter med gulvvarme i hele ejendommen. Boligen fremstår lys og behagelig med et gennemgående godt lysindfald, store vinduespartier og en akustik, der skaber en rolig og komfortabel hverdag.

Planløsningen er særligt gennemtænkt med en klar opdeling mellem opholdsrum, forældreafdeling og børneafdeling, hvilket giver optimale rammer for familielivet. Husets hjerte er det åbne køkken-alrum, som ligger i naturlig forbindelse med spiseområdet og giver god plads til samvær i hverdagen. Herfra er der videre adgang til stuen, som er placeret mere tilbagetrukket og egner sig perfekt til afslapning og hyggelige aftener.

Forældreafdelingen byder på et rummeligt soveværelse og giver en privat og rolig base i hverdagen. Børneafdelingen rummer to regulære værelser samlet omkring en fordelingsgang, så børnene får deres eget afsnit i huset. Boligen indeholder i alt to badeværelser, som er praktisk placeret i hjemmet, så både hverdag og gæster nemt kan tilgodeses. Derudover rummer boligen entré, bryggers og gode gangarealer, som binder hjemmet praktisk og funktionelt sammen.

Fra opholdsrummene er der direkte udgang til en stor terrasse med overdækning og et attraktivt poolmiljø, hvor solen kan nydes det meste af dagen, og hvor udelivet bliver en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Den 1.379 kvadratmeter store grund giver god plads omkring huset til både leg, afslapning og ophold.

Til ejendommen hører desuden en carport samt et fint isoleret værksted, som giver gode muligheder for hobby, opbevaring og praktiske gøremål. De sydvendte vinduer bidrager både til et flot lysindfald og ekstra varme på solrige vinterdage, hvilket sammen med den moderne opvarmningsform sikrer lave og fornuftige forbrugsudgifter. Samtidig er området kendetegnet ved et trygt og velfungerende naboskab med fælles arrangementer som sommerfest, Sankt Hans og juletræsfest.

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: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026



Adresse: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026





Adresse: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	36 c Moltrup Ejerlav, Moltrup
BFE-nr.:	100088547
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Arealer*

Grundareal:	1.379 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	55 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.559.000 kr.
Grundværdi:	283.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.247.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	226.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Planramme: Boligområde Moltrup Bygade - 10.22.BO.02

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 131 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Byggeskadeforsikring: Aktiv frem til 01.02.2027

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tinglyste servitutter: Der er på nærværende ejendom ikke tinglyst nogen servitutter

Tilbehør:

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

Køle/fryseseab mrk. Bosch, år 2017

Emhætte mrk. Elicia, år 2017

Ovn mrk. Point, år 2024

Kogeplader mrk. Bosch, år 1017

Opvaskemaskine mrk. Bosch, år 2017

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.840 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
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.

Adresse: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.361	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.875	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.324	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	2.016.350
Rottebekæmpelse	kr.	98	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			
Ejerudgift i alt 1 år		17.445			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.752 md./ 129.020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.690 md./ 104.276 år v/25,50%
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: 31.01.2026
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: 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: Moltrup Bygade 41, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726985
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.01.2026

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:

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.: Nej

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 – 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.