

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: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025



Beskrivelse:

Ved Sandvig markerer Hejsager Strand sig som et tiltalende område, der mod syd præges af sandstranden og vandets dragende effekt, mens der i nordlig retning er adgang til skoven. I nærmiljøet er der meget natur at udforske, og i dette sønderjyske landskab finder man et sommerhus, som tilsvarende fortjener opmærksomhed. Boligen i anden række til vandet, uden udfordringer ved højvande, kendetegnes på rene linjer i form af taghældningen, de markante vinduespartier med rammer i sort og en ditto facade. Fritidshuset indeholder tre værelser, to badeværelser og et åbent opholdsmiljø.

Dualiteten i området

Naturen byder sig til i forlængelse af haven, hvor en eng er den eneste afstand mellem ejendommen og skoven. Årstidernes foranderlige præg er således et livgivende syn fra ejendommen, ligesom dyrelivet bemærkes. Man tager tilsvarende let del i naturen, hvor der er stisystemer under de høje trækroner. Drager man i modsatte retning, når man til havet, der selvsagt er et trækplaster. De få hundrede meter til vandkanten gør placeringen aktuel for vinterbaderen, mens sommerdagene helt sikkert også er oplagte her. Mod øst har man yderligere imponerende natur omkring Rævshalen og langs Halk Hoved, og søger man variation i form af byliv, har man under et kvarter i bil til Haderslevs hyggelige stræder.

Naturen drages helt tæt på

Det er en uindret, smuk udsigt til naturen, der præger terrassemiljøet, som tydeligvis er udført med en stor bevidsthed om omgivelserne. I kanten er der gjort plads til et spabad, hvorfra udsigten i særdeleshed kommer til sin ret. Derudover er der også en sauna tilknyttet til ejendommen. Der er flere læfyldte kroge i form af terrassemiljøer omkring ejendommen, og afstemt beplantning fuldender udtrykket. Hertil bemærkes den markante og stilrene, udendørs designerbruser med varmt vand, og afsnittet ved denne kan tilgås fra alle værelser.

Generelt opleves en harmonisk sammenhæng mellem ude og inde, idet huset har intet mindre end otte yderdøre. Samtidig bidrager de store vinduespartier til, at grænsen mellem ude og inde noget nær udviskes, og det fylder ligeledes de indre rum ud med oplevelsen af natur.

(fortsættes på næste side)

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: Christopher Thimsen

Adresse: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025

Sommerhuset er udført i høj kvalitet og med moderne interiør, som skaber en rolig og minimalistisk pendant, der lader omgivelserne stråle. Udsigt, lys og luft præger således det åbne opholdsmiljø med køkken og stue i direkte forbindelse. Køkkenet markerer sig i en varm tone akkompagneret af en hvid Corian-bordplade, og de lækre løsninger er indtænkt med eksempelvis en Quooker. Det gennemgående gulv til stuen og pejsen, der kan beundres fra begge sider, understreger rummets atmosfære.

På de to badeværelser får man igen øjnene op for bevidstheden om kvalitet og design. Her er der nemlig håndvaske fra Antonio Lupi suppleret af Boffi-armaturer. Begge badeværelser er med brusenicher, væghængte toiletter og store fliser, og hertil har det ene et moderne badekar. Boligen fuldendes af tre værelser, hvoraf det ene har et walk-in-afsnit, samt et rum til vaskesøjlen.

Adresse: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 100 Hejsager, Halk
BFE-nr.: 5173161
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: El
Opført/ombygget år: 1974 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.114.000,00
Grundværdi: 1.054.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.691.200,00
Grundlag for grundskyld: 843.200,00

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

Tilbehør:

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

Køle-/ fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, indbygningsovn med pyrolyse, induktionskogeplade.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej , dog med følgende undtagelser:
Dobbeltseng i soveværelset medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1332 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	97 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Carport	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-2033
- Sommerhusområde Hejsager Strandby
- Planstrategi 2019
- Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- 201 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
- 201 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand), forslag
- Spildevandsplan: - SO

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: El

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.625,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.709,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.009,19	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.270,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 582,99	
Skadedyr	kr. 32,98	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytning	kr. 2,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.231,28	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 180.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 20.312 md./ 243.745 år. Netto ekskl. ejerudgift: 16.047 md./ 192.560 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: 21.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hejsager Strandvej 236, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 20000698
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 21.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,14			0				