

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: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Denne eksklusive liebhaverejendom ligger ugeneret og indrammet af majestætiske træer midt i egen park direkte til 260 hektar stor sø med privat strand og bådebro, samtidig med at der er kort gåafstand til indkøb og gågade. By og land – her får man det bedste af begge verdener. Palæet på i alt 765 kvadratmeter er bygget i klassicistisk stil og udført i eksklusive materialer såsom håndbrændte sten i changerende farver, kobber, lærk, eg, jurakalk, granit og marmor. Ejendommen er tegnet af Peder Gram og opført i 1930 af borgmester Thulstrup, højt beliggende på kanten af en tunneldal i kuperet terræn. Den er nænsomt restaureret af nuværende ejer med respekt for ejendommens oprindelige karakter og fremstår særdeles smuk og velproportioneret. Der medfølger to ekstra byggegrunde, der kan fungere som investering.

En særlig stemning

Fra gårdspladsen træder man ind i den store havesal, som åbner sig mod parken. Allerede her viser der sig et imponerende skue, der strækker sig en kilometer ud over søen, og som straks drager den besøgende. Her er en særlig let og lys stemning, en følelse af lethed og balance, når man lader blikket glide over den perfekt proportionerede havesal og videre ud over park, vand og bakker, der fortoner sig i det fjerne. I havesalen findes også den mandshøje pejs opført i yderst sjældne, håndlavede fliser fra 1700-tallet, et unika skabt til stedet. De centrale relieffer eksisterer kun i ét yderligere kendt eksemplar på Schackenborg Slot.

Stueetagen består derudover af en dagligstue, et karakterfyldt herreværelse og en stor spisesal – alle smukt restaurerede med original stuk, radiatorskjulere, udskårne gerichter, håndlavet messingarbejde og flotte gulve. Dertil kommer havestue, gæstetoilet, for- og anrettergang samt nyere køkken i hvid højglans og eg. Alle rum har et fantastisk lysindfald og en imponerende loftshøjde samt originale detaljer af højeste kvalitet.

Et rigtigt palæ

Inspirationen med den mod vandet sydligt skrånende park stammer fra Andrea Palladios fyrstelige villaer i Italien. Palladio fandt, at idealet bedst kom til udtryk via høj beliggenhed i en mod syd skrånende park, der ender ved vandet. Alt dette findes her omkring en imponerende central midterakse, som er 200 meter lang. Palæet fuldender idealet – beliggende majestætisk på toppen af bakken med parken intakt.

(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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025

Via et trefløjet anlæg, hvor hver fløj har kvadratisk karakter, som sydfra opleves som var det et tårn, opnås særlige lysindfald fra hele tre sider. De smukke og velproportionerede palævinduer er i sig selv en fryd for øjet. Fra have salen leder den brede herskabstrappe til gallerigangen og 1. sal indrettet med ny forældreafdeling med master bedroom med direkte adgang til balkon med en fantastisk udsigt, bibliotek, badeværelse samt tre lyse værelser med dejlig udsigt og flotte lysindfald. 2. sal har loft til kip og er ideel som børne-/ungdomsafdeling, gæstelejlighed, erhverv, au pair, to generationer m.m. Underetagen, som har fri facade over terræn og dobbeltdøre mod parken, er indrettet med spa- og workoutafdeling med ottepersoners spapool. Dertil kommer bl.a. kontor, teknikrum og vinkældre. Etagens muligheder er mange med god loftshøjde og godt lys.

Natur og livsnyderi

Thulstrup's palæ er beliggende i et særligt naturskønt område i de smukke tunneldale med mange udflugtsmål, gåture og en smuk golfbane. Den frodige, sydvendte park har flere terrasser, sjældne træer samt egen søbred og bådebro til en mindre lystyacht. Palæet ligger godt tilbagetrukket fra offentlig vej, og mellem vej og palæ ligger en oprindelig frugtplantage med to ekstra byggegrunde. Ved vandet ånder alt fred og ro. Kun lodsejere, af hvilke der er få, har bådret i søen. Man kan bl.a. sejle til Haderslevs historiske bykerne, Dyrehaven eller gourmetrestauranten Damende i søens modsatte ende. Udsigten over vandet fra bådebroen spænder over tre kilometer gennem den smukke dal.

På en sommerdag er stemningen ved vandet uforlignelig. Tunneldalenes svar på Hjejlen sejler lydløst til Damende, stemningen mættes måske af en sejlsportsregatta eller veterantogets dampfløjte, der fortøner sig i det fjerne. Her er en idyllisk ro, en lise for sjælen ved den lille, private badestrand. Naturen opleves i konstant forandring og betager sæson efter sæson, hvor man også kan betragte et rigt dyre- og fugleliv, f.eks. fiskehejrer, oddere eller rådyr, der bolttrer sig i herlighederne.

Kun få ejendomme i Danmark tilbyder livskvalitet og livsnyderi på dette niveau.

Central beliggenhed

Beliggenheden er central få kilometer fra E45 nær Trekantsområdet, 12 minutter fra Kolding syd med let adgang til Aarhus, Vejle, Odense, Esbjerg via motorvejskryds E45/E20 samt Sønderborg og Hamborg mod syd. Ejendommen er beliggende godt tilbagetrukket fra Haderslevs svar på Strandvejen, på byens bedste adresse. Den kan anvendes til privatbolig, men er også særlig velegnet til kombineret bolig og erhverv.

Sælger har udarbejdet et 19 siders billedprospekt med mere om ejendommens historie og omgivelser, der kan nedhentes.

Adresse: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1724 Haderslev m.fl.
BFE-nr.: 5761878 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 1930 / 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.951.000,00
Grundværdi: 2.424.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.360.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.939.200,00

* 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, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, kogeplader og emhætte i tekøkken på 2. sal.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	5840 m ²
- heraf vej:	285 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	240 m ²
Kælderareal:	205 m ²
Udnyttet tagetage:	115 m ²
Boligareal i alt:	595 m ²
Andre bygninger:	97 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Carport	87 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.4.1929 Dok om hegn, hegnsmur mv, (se matr. 1724)
8.4.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.8.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
20.5.1985 Dok om byggelinier mv, Vedr 4207, se matr. 727 Haderslev 41_HAD_727

Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Kommuneplan 2025-2037
- Plan - Boligområde Ribe Landevej
- Plan - Boligområde Ribe Landevej
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Nr. 12.44-2: Plan - Boligområde mellem Ribe Landevej og Dammen

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - 108-1a
- Kloakopland - 108-1
- Vedtaget: 108-1a

Nr. 39C: Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Nr. 39C: Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Nr. 39C: Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Nr. 39C: Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker svamp-, insekt- og rørskade på bygning 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 48.700,00 Forbrug: 65,44 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske forbrug i år 2024 udgjorde 43.5 MWh / 36.675 kr.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Købesumfordeling:

Ribe Landevej 39 A: kr. 470.000

Ribe Landevej 39 B: kr. 530.000

Ribe Landevej 39 C: kr. 14.900.000

I alt kr. 15.900.000

Ejendomsværdiskat og grundskyld:

Ejendomsværdiskat og grundskyld i nærværende salgsopstilling er sammenlagt for alle ejendommens matrikler.

Adresse: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 32.440,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 24.628,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.262,78	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.390,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 494,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 176,47	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 4,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.395,73	m.v., grundejerforening, antenneforeninger 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 795.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 87.343 md./ 1.048.118 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 69.280 md./ 831.354 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: 16.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ribe Landevej 39a +b +c, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 15.900.000

Sagsnr.: 28590000045
Ejerudgift/md.: kr. 5.866

Dato: 16.4.2025

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,15			0				
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,35			0				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

20.5.1985 Dok om byggelinier mv, Vedr 4207, se matr. 727 Haderslev 41_HAD_727

3.2.1993 Lokalplan nr. 12.44-2, Vedr 1059, 4207, se matr. (727 Haderslev Se akt 41_HAD_727

3.2.1993 Lokalplan nr. 12.44-2, Vedr 1059, 4207, se matr. (727 Haderslev Se akt 41_HAD_727

3.10.2016 Deklaration om afløbsanlæg