

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: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Tormaj er et lille samfund, der ligger ud til Lillebælt syd for Haderslev. Et mindre antal huse ligger her for enden af blind vej helt uforstyrret, og det bevaringsværdige rødstenshus i nummer 59 er ingen undtagelse. Med fritidshuset her drager man fordel af et imponerende panorama over havet, og skoven omkranser området til alle andre sider. Nabolaget ved vandet bidrager også til, at der er et fremragende lysindfald inden døre, hvor tre etager venter. Foruden 120 kvadratmeter beboelse supplerer kælderen med 28 kvadratmeter, og omfangsrige terrasser vender fordelagtigt mod vandet og solens bane.

Naturskønt ved kysten

Ejendommen er indhyllet af løvskovbevoksning, og man er således garanteret fred og ro, hvor kun et fåtal af naboer og fuglene bryder stilheden. Beliggenheden er i det hele taget kendetegnet af mangfoldig og sammenhængende natur med gode vandrestier. Stien gennem bøgeskoven langs skrænterne hvor skov og strand mødes byder på mange flotte udsigter. Af og til kan man spotte marsvin i vandet, og i udsigten mod øst og syd er også øerne Als og Barsø. Badestranden lige nedenfor huset indbyder med passende dybder for både børn og voksne til en dukkert. Ikke langt fra denne fredelige oase på kysten er der fornødheder til rådighed. Det tager blot et kvarter at køre til centrum af Haderslev, hvor man kan tilgå forretninger, spisesteder og kulturliv.

Klassisk kvalitet

Arkitekturen er præget af klassisk kvalitet og traditionsrige udsmykninger med røde tegl og detaljer. Vinduerne med sprosser forstærker det charmerende udtryk, og meget iøjnefaldende er også den høje tagrejsning og det buede forbandt, der pryder facaden over hoveddøren. Bemærk, at de bløde former er gentaget i udformningen af det hvide stakit.

(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: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025

Lys og udsigt

Inden døre er der en behagelig atmosfære i de store, lyse rum, hvor originale detaljer og moderne bekvemmeligheder er forenet. Stueetagen er afsat til et stort rummeligt integreret køkken og stue, hvor lyset og udsigten fylder hele rummet. Fra stuen kan man træde videre ud på den hævede terrasse, der ligesom med tagterrassen på første sal giver fornemmelsen af at være midt i panoramaet.

Førstesalen byder på to værelser. I forlængelse af det ene værelse er tagterrassen, hvor havudsigt og solforhold er optimale. Endelig supplerer kælderens med to disponible rum og et vaskerum.

Adresse: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 665 Sdr. Vilstrup, Vilstrup
BFE-nr.: 5178530
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.378.000,00
Grundværdi: 1.514.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.702.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.211.200,00

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

Tilbehør:

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

Atlas køle-/fryseskab, emhætte, Bauknecht ovn, keramiske kogeplader, Blomberg opvaskemaskine, vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør: 846 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 86 m²
Kælderareal: 28 m²
Udnyttet tagetage: 34 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.3.1932 Dok om forbud mod bebyggelse mv, se matr. 220
10.5.1933 Dok om forbud mod bebyggelse mv, se matr. 220
16.6.2011 Vedtægter: N/A

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Kommuneplan 2025-2037
- Plan - Sommerhusområde Tormajvej
- Plan - Sommerhusområde Tormajvej, forslag
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Tormaj Kystbeskyttelses og Grundejerlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumpe

"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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.782,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.382,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.137,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.417,72	I alt
Grundejerforening	kr. 3.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 499,54	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 2,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 64,66	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.286,10	

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.714 md./ 296.571 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.525 md./ 234.298 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: 28.5.2025. 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: Tormajvej 59, Vilstrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 20000896
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 28.5.2025

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	Anden lånetype	1.516.000,00	1.516.000,00	1.516.000,00	DKK	5,00	85.538,80	27,75	2,58				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber gøres opmærksom på, at eventuel ekstra ordinær vedligeholdelse af kystsikring opkræves og betales særskilt. Køber må derfor forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.