



**Ladegårdvej 7 og 7a**  
**Ladegård**  
**6500 Vojens**

Kontantpris	1.195.000
Ejerudgifter pr. md.	4.227
Udbetaling	60.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	6.936/ 5.475

Sag: 7230000130



358 1828 12 11670 8 4 Energi

**KONTAKT**

Jakob Nørgaard Nielsen  
Salgschef, Ejendomsmægler, MDE  
jakoni@home.dk

**Tlf. 74530545**

**Ladegård**  
Rummelig ejendom opdelt i 2 boligenheder

**HADERSLEV - VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

**Tlf. 74530545**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

**Tlf. 74530545**

**home**  
*Kom godt hjem*

Formulærens 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: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024



## Beskrivelse:

Velkommen til Ladegårdvej 7 og 7a - en bolig, der inviterer dig ind i en verden af charme og muligheder. Denne unikke villa byder på ikke én, men to boligenheder, hver med sin egen karakter. Med hele 230 m2 boligareal i den ene og yderligere 128 m2 i den anden, er der plads til at udleve dine drømme og skabe din ideelle livsstil.

Området omkring Ladegårdvej er en skøn balance mellem naturskønne omgivelser og nem adgang til dagligdags fornødenheder. Nabolaget afspejler en varieret demografi, og du vil finde alt indenfor kort køreafstand.

Villaens stråttækte tag tilføjer charme og historie, og bag dørene venter et rummeligt hjem, der byder velkommen med 4 lyse værelser og 4 generøse stuer. Hele 3 badeværelser tilføjer komfort og bekvemmelighed til hverdagen, og de 2 veludstyrede køkkener er skabt til madlavning og hyggelige stunder.

2 praktiske bryggerser hvor det ene har en skøn udgang til en østvendt terrasse, hvor morgenmaden kan indtages med solens stråler som selskab.

En 270 m2 ladebygning og en unik kampestensbygning på 154 m2 giver rig plads til at realisere dine kreative projekter og lidenskaber.

På en 1,1 hektar stor grund kan du udforske en velanlagt have med en smuk plæne og pæne beplantninger.

Denne villa er mere end blot et hus - den repræsenterer en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Ejendommen er oplagt til flere generationer, der ønsker at bo sammen.

Kontakt os i dag for at tage det første skridt mod din nye tilværelse.

## **Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomsselskab.**

Ejendommen ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstrup.  
Læs mere her: [https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensation\[1\]for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/](https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensation[1]for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/)

## 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: Hjalmar Bang-Moritz



## HADERSLEV - VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

## VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

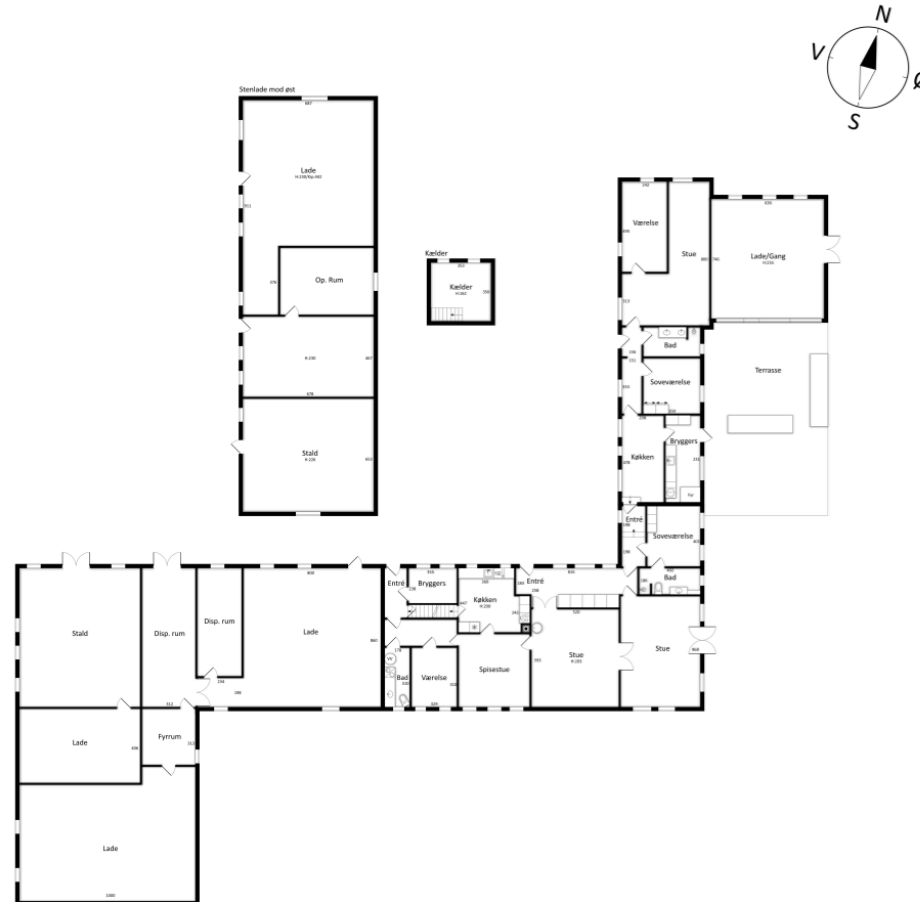
Tlf. 74530545

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024



**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

## HADERSLEV - VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

## VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

Tlf. 74530545

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 723000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024





## HADERSLEV - VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk  
Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

## VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk  
Tlf. 74530545

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024



**HADERSLEV - VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk  
Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk  
Tlf. 74530545



Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: Vurderingsmeddelelse  
Kommune: Haderslev Kommune  
Matr.nr.: 493 Gl. Ladegård, Hammelev  
BFE-nr.: 9322299  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig - Separatkloakeret  
Varmeinstallation: Jordvarme, pillefyr og brændeovn  
Opført/ombygget år: 1828

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.973.000,00  
Grundværdi: 972.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.378.400,00  
Grundlag for grundskyld: 777.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden nogen form for garanti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	11670 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	358 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	12 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	358 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	546 m <sup>2</sup>
-heraf Tidligere ladebygning	270 m <sup>2</sup>
-heraf Tidligere maskinhus	49 m <sup>2</sup>
-heraf Tidligere landbrugsbygning	154 m <sup>2</sup>
-heraf Tidligere stald	73 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 08-04-2024	

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening:** Nej**Servitutter:**

24.5.1947 Dok om oversigt mv.  
7.1.2008 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

**Skovbyggelinier**

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinier

**Bevaringsmæssig værdi**

Ejendommens bygninger har en bevaringsmæssig værdi 3 og 4 jf. kulturarv.dk

**Arealer**

Ejendommen består af 2 beboelses bygninger.  
Ladegårdvej 7 med et boligareal på 230 m<sup>2</sup>, energimærke B  
Ladegårdvej 7A med et boligareal på 128 m<sup>2</sup>, energimærke F

Det i nærværende salgsoptilling angivne boligareal er fremkommet ved at sammenlægge arealerne for de 2 boliger.

**Rød zone - Flyvestation Skrydstrup**

Nærværende ejendom er beliggende i den såkaldte "røde zone"  
Ejendommen udbydes på vegne Freja Ejendomme.  
Freja Ejendomme er statens ejendomsselskab og deres primære opgave er at udvikle og sælge ejendomme fra staten samt regionerne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**HADERSLEV - VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

Tlf. 74530545



Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024

**Forsikringsforhold:**

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

Swamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.800,00 Forbrug: 6.390 kWh el og 9,6 ton træpiller og

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme og pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes 1 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.

**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 brand, risiko for stød

Energimærkning: F

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



**HADERSLEV - VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

Tlf. 74530545



Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 723000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	12.129,84	Kontantpris/udbetaling	1.195.000,00
Grundskyld 2024	9.876,00	Tinglysningsafgift skøde	9.050,00
Husforsikring anslået	18.000,00	Købers omkostninger til egen rådgiver inkl. berigtigelse anslået	8.750,00
Rottebekæmpelse	273,55	Halv ejerskifteforsikringspræmie	22.571,00
Skorstensfejning	2.274,86	I alt	1.235.371,00
Renovation	8.163,94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Jordflytningsgebyr	2,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	50.720,19		

### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.936 md./ 83.229 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.475 md./ 65.695 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 8.4.2024. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Danske Bank og Realkredit Danmark



**HADERSLEV - VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Storegade 30  
6100 Haderslev  
haderslev@home.dk

Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**VOJENS**

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk

Tlf. 74530545



Adresse: Ladegårdvej 7 og 7a, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.195.000

Sagsnr.: 7230000130  
Ejerudgift/md.: 4.227

Dato: 8.4.2024

**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:**

Ingen

# Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



**HANS PLESNER DRUD**  
Indehaver  
drud@home.dk  
Tlf. 74530545



**HJALMAR BANG-MORITZ**  
Indehaver, Ejendomsmægler  
moritz@home.dk  
Tlf. 74530545



**JAKOB NØRGAARD NIELSEN**  
Salgschef, Ejendomsmægler,  
MDE  
jakoni@home.dk  
Tlf. 74530545



**GITTE VALLEBÆK JENSEN**  
Ejendomsmægler, MDE  
givj@home.dk  
Tlf. 74530545



**TOBIAS WIESE MADSEN**  
Ejendomsmægler, MDE  
wiese@home.dk  
Tlf. 74530545



**DITTE RIIS**  
Ejendomsmægler, MDE  
driis@home.dk  
Tlf. 74530545



**TOBIAS JØRGENSEN**  
Finansøkonom  
tobias@home.dk  
Tlf. 74530545

## VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz  
Vestergade 14  
6500 Vojens  
vojens@home.dk  
**Tlf. 74530545**

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

**home**  
*Kom godt hjem*