



**Ladegårdvej 8  
Ladegård  
6500 Vojens**

Kontantpris	1.645.000
Ejerudgifter pr. md.	2.527
Udbetaling	85.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	9.515/ 7.514

Sag: 7230000175



224 1931 36429 7 5 Energi

**KONTAKT**

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

**Tlf. 74530545**

Ladegård  
Ejendom beliggende i naturskønt område

**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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 7230000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024



## Beskrivelse:

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

Med en skøn gåtur via skovstier, når man nemt området ved Tørning Mølle og Stevning Dam. Inden for kort afstand finder du ligeledes masser af naturskønne skove, så som Pamhule Skov, med gode stier til hyggelige gåture osv.

Vi bliver budt velkommen i entré med indgang til spisebue på den ene side og køkken på den anden. Fint køkken med god skabs- og skuffeplads. I spisebuen er der god plads til spisebord og opdækning, hvis man har gæster. Stor dejlig stue hvor hele familien kan samles med brændeovnen tændt, der skaber den hyggelige atmosfære. Fra stuen er der udgang til haven samt til gangen, der forbinder med køkken, samt med trappe til 1. salen. Desuden fint badeværelse med bruseniche og god skabsplads. Stort praktisk bryggers med mulighed for vaske og tørrefaciliteter. Her har vi også et fint værelse.

På førstesalen finder vi et hyggeligt fællesareal, samt fire gode værelser. Derudover også et godt nyere badeværelse med bruseniche.

I kælderplan har vi et disponibelt rum, med plads til diverse opbevaring.

Tilhørende er 200 m<sup>2</sup> ladebygning samt en staldbygning på 210 m<sup>2</sup> med tilhørende tagetage, der giver rig plads til at realisere dine kreative projekter. Yderligere er der et maskinhus på 68 m<sup>2</sup>.

Udenfor er der en smuk udsigt over markerne, og med ca. 3,5 hektar stor grund, er der masser af plads til at boltre sig, samt udforske haven med en velanlagt plæne og masser af smukke beplantninger. Grunden er perfekt til mindre dyrehold eller f.eks. et par heste.

## **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

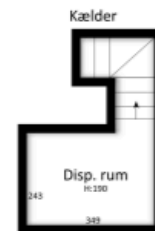
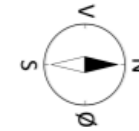
Tlf. 74530545

**home**  
*Kom godt hjem*

Adresse: Ladegårdvej 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 7230000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024



**EFIT**

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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 723000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024



## 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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 723000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024



**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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 7230000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Hobbylandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: Ejendomsvurdering  
Kommune: Haderslev Kommune  
Matr.nr.: 174A Gl. Ladegård, Hammelev  
BFE-nr.: 9936655  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Egen vandboring  
Vej: Offentlig  
Kloak: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Luft/vand varmepumpe (defekt) og brændeovn  
Opført/ombygget år: 1931 / 1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.810.000,00  
Grundværdi: 747.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.448.000,00  
Grundlag for grundskyld: 597.600,00

\* 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):

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen, men sælger garanterer ikke for funktionaliteten.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	36429 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: Tingbog	
Hovedbyg.bebyg.areal:	138 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	8 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	86 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	224 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	688 m <sup>2</sup>
-heraf Staldbygning	210 m <sup>2</sup>
-heraf Ladebygning	200 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus	68 m <sup>2</sup>
-heraf Tagetage på staldbygning	210 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 12-02-2024	

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

9.11.1931 Servitut 1: Dok om færdselsret mv  
23.2.1944 Servitut 2: Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv  
13.11.1980 Servitut 3: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, rids se matr 54  
Hammelev  
25.8.2006 Servitut 4: Dok. om færdselsret mv.

**Bygge- og beskyttelseslinjer**

Ejendommen er beliggende inden for følgende bygge- og beskyttelseslinjer:

- \* Skovbyggelinier
- \* Natura 2000 - Fuglebeskyttelse
- \* Natura 2000 - Habitatområde

**Kloakering**

Ejendommen ligger i et område, der skal offentligt kloakeres. Der ligger en spildevandsledning ude i vejen, som ejendommen skal tilsluttes. Sandsynligvis inden 2030.

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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 7230000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  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.: 12.600,00      Forbrug: 8.724 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand-varmepumpe (defekt)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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. Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

**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.

**Bevaringsmæssig værdi**

Ejendommen har bevaringsmæssig værdi 4 jf. kulturarv.dk

**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.

**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.

**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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 723000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.384,80	Kontantpris/udbetaling	1.645.000,00
Ejendomsskat 2024	7.590,00	Tinglysningsafgift skøde	11.750,00
Husforsikring anslået	10.000,00	Købers omkostninger til egen rådgiver inkl. berigtigelse anslået	8.750,00
Rottebekæmpelse	186,40	I alt	1.665.500,00
Skorstensfejning	1.074,03	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Renovation anslået	4.081,00		
Jordflytningsgebyr	2,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	30.318,23		

### 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.515 md./ 114.178 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.514 md./ 90.165 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: 27.12.2023. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Køber kan ikke forvente, at standardfinansieringen kan opnås.

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Danske Bank & 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 8, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: 1.645.000

Sagsnr.: 7230000175  
Ejerudgift/md.: 2.527

Dato: 12.2.2024

**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  
gijv@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*