

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	86
Kontant	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.493	Grund m ²	982
Byggeår	1978		

Sagsnr. **7271014**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026



Sommerhus med hyggelig stil og skøn udsigt til vand

På Trappendalvej 40 finder I et sommerhus, hvor hygge, charme og en skøn beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I følelsen af ægte sommerhusstemning kombineret med udsigt til vandet og et af områdets mest attraktive ferieområder.

Sommerhuset er opført i 1978 og fremstår med en varm og indbydende atmosfære, hvor den klassiske sommerhusstil er bevaret på fineste vis. De lyse træoverflader, den hyggelige indretning og de indbydende opholdsrum skaber præcis den stemning, man drømmer om i et sommerhus.

Boligen rummer 86 veludnyttede kvadratmeter i stueplan med gode værelser, badeværelse samt et køkken og stue, der naturligt samler familien omkring ferielivet og de lange, rolige dage.

Derudover får I en fantastisk overetage på hele 63 kvadratmeter (ikke registreret i boligarealet), som tilføjer huset noget helt særligt. Heroppe bliver udsigten for alvor en del af oplevelsen, hvor kigget til vandet og området skaber en ro, der er svær at finde andre steder. Det store opholdsrum med loft til kip og masser af lys giver utallige muligheder – hvad enten det skal være ekstra sovepladser, opholdsrum eller et hyggeligt fristed for både børn og voksne.

Udendørs fortsætter den hyggelige stemning med skønne terrassemiljøer og en grund, der indbyder til afslapning i solen. Samtidig bor I i et naturskønt og eftertragtet område tæt på vandet, hvor ferie, ro og natur smelter perfekt sammen.

En stor fordel er samtidig, at sommerhuset ikke har været anvendt til udlejning, hvilket tydeligt mærkes på den velholdte og hjemlige stemning.

Et sommerhus med sjæl, charme og en beliggenhed, man glæder sig til at vende tilbage til.

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: Frederik Trans



Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026



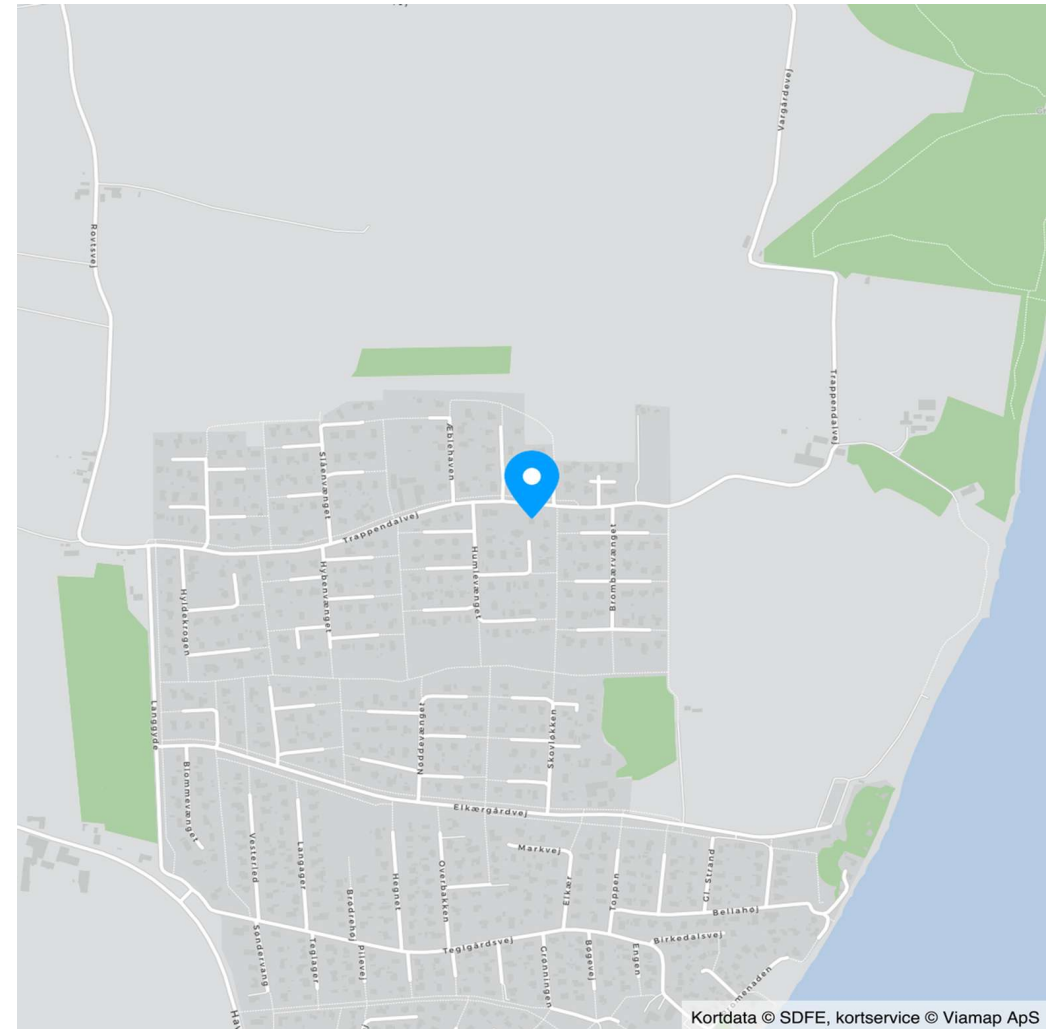
Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 4an Vargårde, Hejls
BFE-nr.: 5067493
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.258.000
Grundværdi: 416.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.006.400
Grundlag for grundskyld: 332.800

Arealer**

Grundareal: 982 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.07.1974 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 2: 03.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 1342-S3 - Hejlsminde Nord
Lokalplan Byplan nr. 5 - BYPLANVEDTÆGT NR. 5 SOMMERHUSOMRÅDET TRAPPENDAL

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - Hejlsminde - Nord - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.133	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.694	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grudejerforening	kr.	2.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	3.620	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	153	I alt	kr.	1.822.676
Skorstensfjening	kr.	627			
Renovation	kr.	2.694			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.921			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.085 md. / 121.021 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.053 md. / 96.634 år v/26,42 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Trappendal
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Forsikring og el

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

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.

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Brændeovn

Der findes en 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/pejseindsatsen 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 afvigelse fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler



Adresse: Trappendalvej 40, Trappendal, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7271014
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 22.05.2026

uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.