

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>1.303</b>
Ejerudgift	<b>3.045</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>6.237</b>
Byggeår	<b>2001</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **7261000**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026



Tørninglundvej 4 er en ejendom ud over det sædvanlige – her får du en sjælden kombination af gennemført bolig og enorme udbygninger i flotte omgivelser, kun en kort køretur fra Haderslev.

Ejendommen har tidligere været landbrug, men er nu nedmatrikuleret til en stor grund på 6.200 m<sup>2</sup>. Det giver en fornem følelse af plads og frihed – uden at skulle tage sig af hele driften af et landbrug. Her er i stedet skabt nogle fantastiske rammer til dig, der har brug for god plads til f.eks. opbevaring, værksted, mindre erhverv eller pladskrævende hobbyprojekter. De i alt 1.303 m<sup>2</sup> udbygninger fordeler sig på en stor maskinhal på 899 m<sup>2</sup> og en staldbygning på 404 m<sup>2</sup>, og begge fremstår i rigtig pæn og brugbar stand. Her er højt til loftet – både fysisk og mentalt.

Samtidig byder boligen på 148 m<sup>2</sup> beboelse, opført i 2001 og i virkelig flot stand. Der er gulvvarme i hele huset, og planløsningen er gennemtænkt og praktisk med to separate værelsesafdelinger – hver med to værelser og eget badeværelse. Det giver mange anvendelsesmuligheder, uanset om man er en børnefamilie, ønsker plads til kontor og gæster eller måske driver selvstændig virksomhed hjemmefra.

Det store køkken-alrum er husets naturlige samlingspunkt med god plads til både madlavning, samvær og store middage. Dertil kommer et rummeligt og velindrettet bryggers, som gør hverdagen nem og funktionel. Her er god skabsplads, vaskefaciliteter og direkte adgang fra både hus og have – ideelt til både børn, hunde og gummistøvler.

Kort sagt: Tørninglundvej 4 er til dig, der drømmer om en solid og moderne bolig kombineret med masser af plads til idéer, projekter og muligheder – alt sammen omgivet af natur og fredelige rammer.

### 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: Lasse Erbs



Adresse: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026

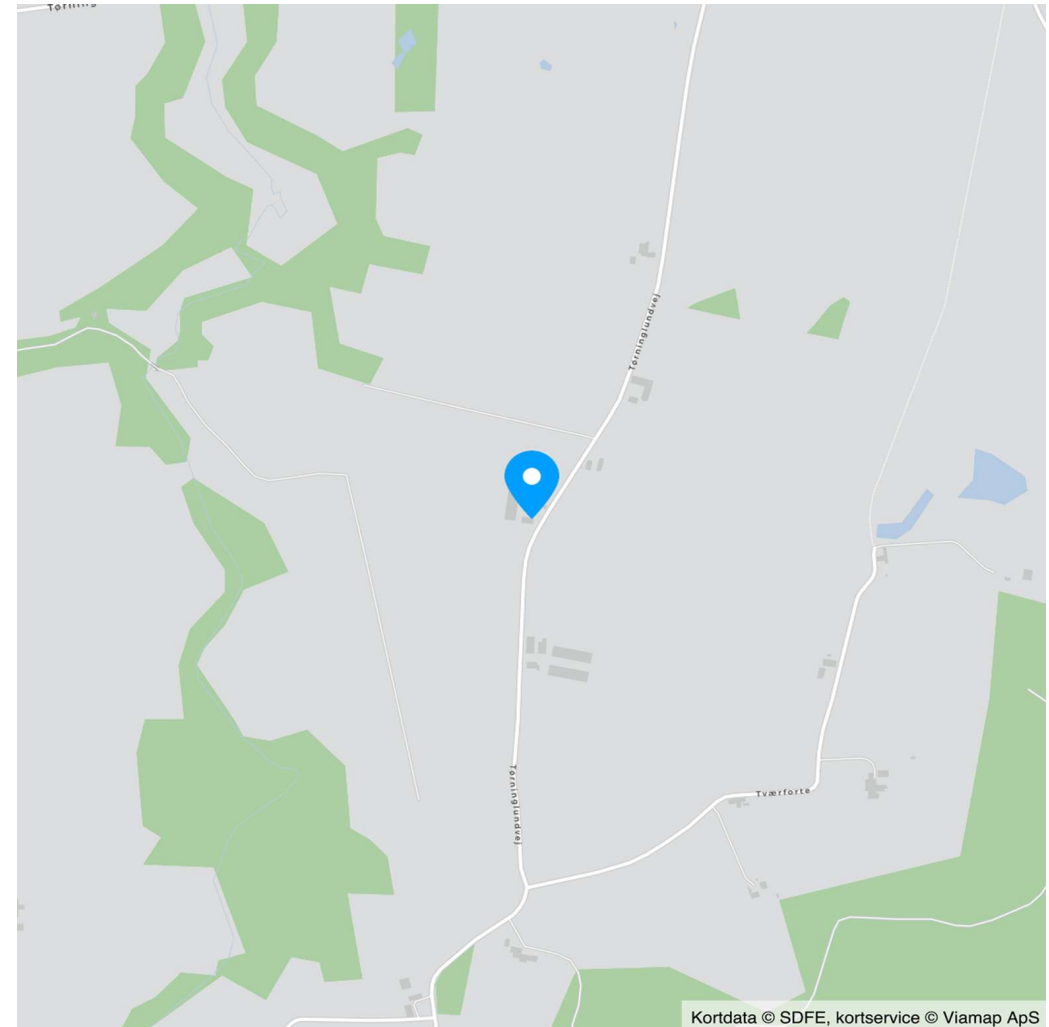
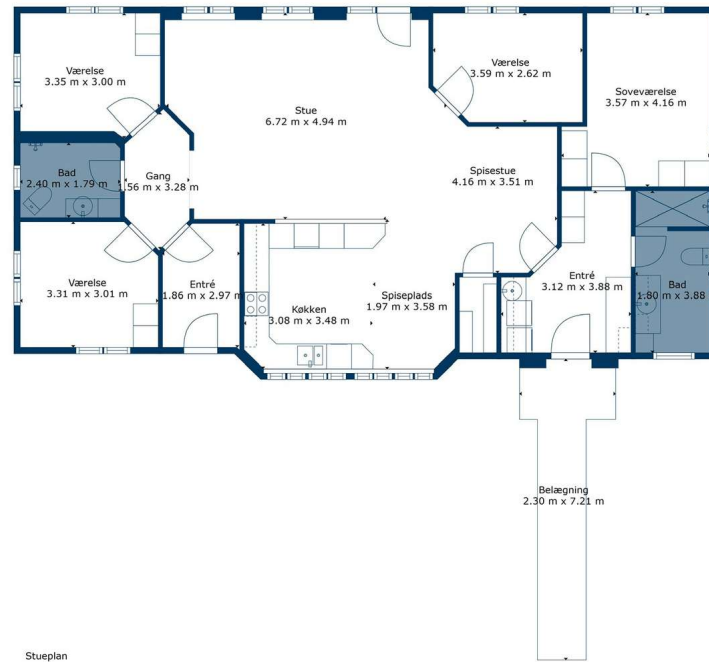




Adresse: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026





Adresse: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 437 Gl. Ladegård, Hammelev m.fl.  
BFE-nr.: 9265183  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Opført/ombygget år: 2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.995.000  
Grundværdi: 500.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.000  
Grundlag for grundskyld: 400.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.237 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 148 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 1.303 m<sup>2</sup>  
Garage: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.11.1885 - Dok om hegn, hegnsmur mv,  
- Nr. 2: 10.02.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,  
- Nr. 3: 31.05.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 237, -  
- Nr. 4: 04.06.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 5: 19.04.1996 - Samhørighedsdeklaration, indeholder bestemmelser om salg -  
- Nr. 6: 07.01.2008 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv se matr 39 Arnitlund, Vedr 157, -

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1751024387828.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf)

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Olietank: Overjordisk etableret år 2000

Tilbehør:

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

Køleskab FryserEmhætteKomfurOvn KogepladerOpvaskemaskine Vaskemaskine Medfølger ikke: Stald inventar (Sengebøjler og låger med beslag) Værksted

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: \*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.  
\*\*For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 4 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	2.310.650
Rottebekæmpelse	kr.	50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundskyld anslået	kr.	5.000			
Jordflytning	kr.	2			
Skorstensfejning anslået	kr.	750			
Husforsikring	kr.	14.126			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.538			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.591 md. / 151.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.008 md. / 120.100 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261000  
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 04.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ophævelse af landbrugspligten - Udstykning ikke afsluttet

Sælger oplyser, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom.

Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med 6000 m<sup>2</sup>. Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning.

Da sælger ønsker at gøre brug af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom kapitel 1, er det aftalt, at nærværende handel er betinget af, at ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha efter endt udstykning, og at landbrugspligten dermed automatisk bortfalder. De øvrige betingelser for sælgers ansvarsfraskrivelse er opfyldt, idet der til køber er udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt en oplysning om, på hvilke vilkår en ejerskifteforsikring kan tegnes, ligesom sælger har erklæret sig villig til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Endelig er køber gjort bekendt med de retlige konsekvenser af ovenstående.

Sælgers forpligtelse til at lade landbrugspligten bortfalde skal være opfyldt - og dokumenteret overfor medvirkende ejendomsmægler - senest 3 måneder efter at udstykningssagen er afsluttet fra Kort og Matrikelstyrelsens side. Hvis den nævnte frist ikke bliver overholdt bortfalder handlen, medmindre parterne i denne forbindelse aftaler, at handlen opretholdes på uændrede vilkår, bortset fra at sælger i dette tilfælde ikke er ansvarsfri efter ovennævnte lov.

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og

køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.