



REAL

Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
2.495.000
1.072
2022

Bolig m²
Værelser
Grund m²

66
3
381

Sagsnr. **7261217**

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: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026



På Nørretoft 8 ved Kelstrup Strand finder I et moderne og indbydende sommerhus fra 2022, hvor beliggenheden næsten ikke bliver bedre. Her er der blot 167 skridt til vandet, så I kan starte dagen med en morgendukket og slutte den med solnedgang over fjorden – og samtidig have skoven som smuk og rolig baggrund.

Sommerhuset byder på 66 veludnyttede kvadratmeter og fremstår lyst og indflytningsklart. Planløsningen rummer tre gode værelser, et badeværelse med gulvvarme samt et dejligt køkken-alrum, der naturligt samler familie og gæster. De store vinduespartier trækker lyset ind og skaber en fin forbindelse til terrassen, naturen og den grønne skov i baggrunden.

Fra terrassen er der flot udsigt og en skøn fornemmelse af fred og privatliv med træerne bag huset. Her kan sommerdagene nydes i fulde drag – hvad enten det er med grill, morgenkaffe eller et glas vin i aftensolen. Grunden er overskuelig og nem at holde, så tiden kan bruges på afslapning frem for havearbejde.

Derudover får I et anneks på 7 kvadratmeter, som giver ekstra muligheder – perfekt til overnattende gæster, hobbyrum eller opbevaring.

Et gennemført og stemningsfuldt sommerhus i træ med moderne komfort, skov i ryggen og havet få skridt væk – en sjælden kombination ved Kelstrup Strand.

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.

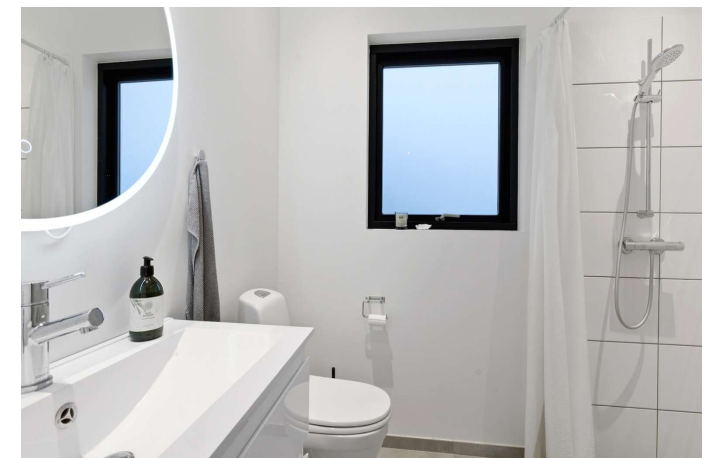
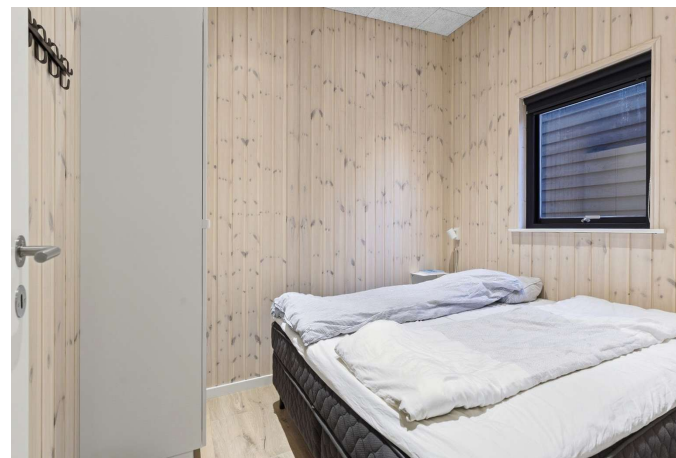
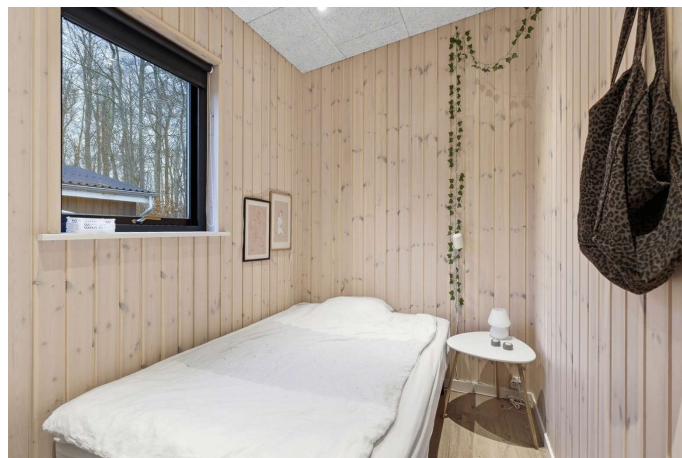
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

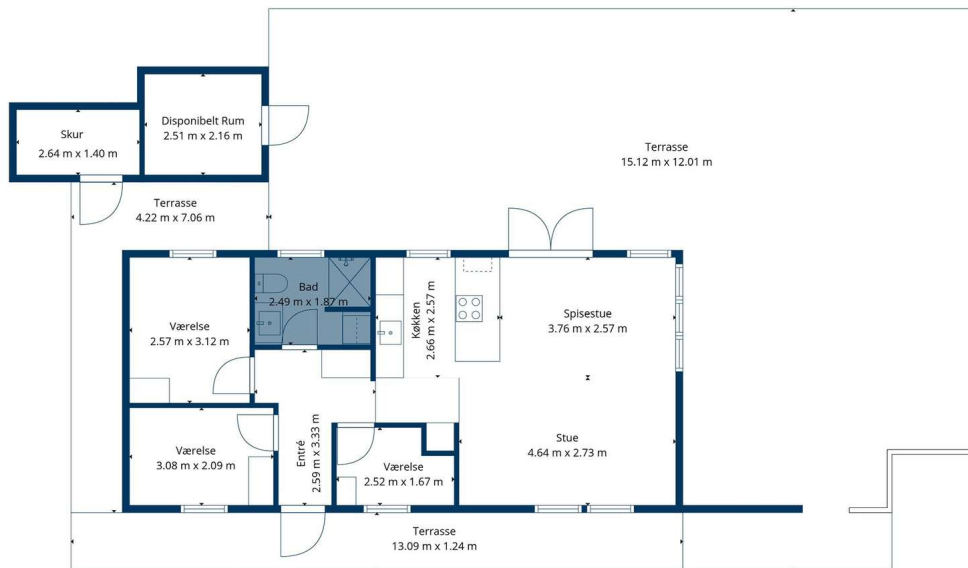
Dato: 16.02.2026



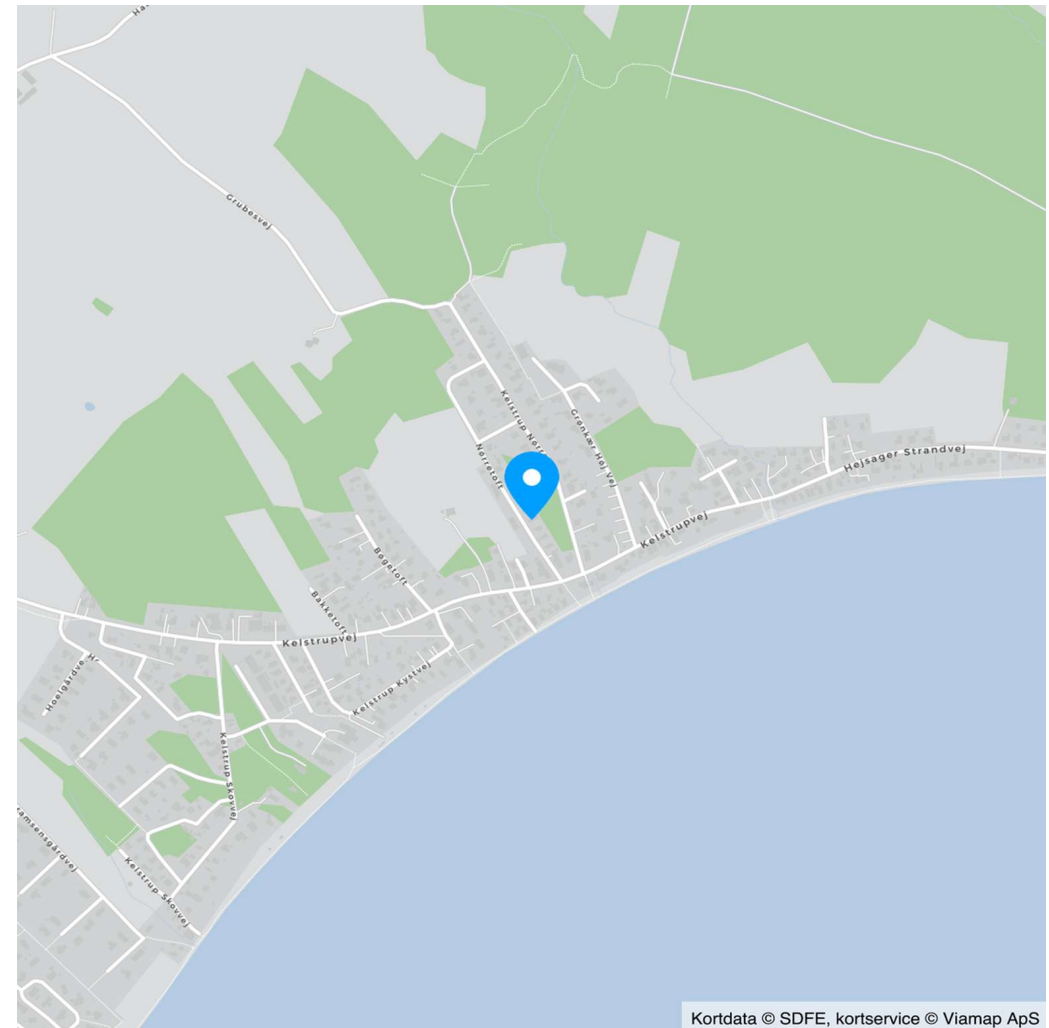
Adresse: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 610 Kelstrup, Vilstrup
BFE-nr.: 5177756
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 921.000
Grundværdi: 438.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 736.800
Grundlag for grundskyld: 350.400

Arealer**

Grundareal: 381 m²
Boligareal i alt: 66 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 7 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

Ingen

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 23.50.SO.01 - Sommerhusområde Kelstrup Nørreskov

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Ejendommen sælges uden indbo.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen/foreliggende forsikringstilbud, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Jordvarme

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring Privatsikring
Rottebekæmpelse ansl.
Vejfond

kr. 3.758
kr. 4.450
kr. 4.110
kr. 50
kr. 500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.495.000
kr. 16.850
kr. 6.177
kr. 2.518.027

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 12.868

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.563 md. / 162.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.851 md. / 130.213 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Nørretoft 8, Kelstrup Strand, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261217
Ejerudgift/md.: kr. 1.072

Dato: 16.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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.

forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord.

Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er

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.