

REAL



## Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev

|                  |                     |                      |            |
|------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>105</b> |
| Kontant          | <b>2.295.000</b>    | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.345</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>813</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>2000/2022</b>    |                      |            |

Sagsnr. **726711**

**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: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026



### Ekstraordinært Sommerhus ved Diernæs Strand

Dette sommerhus ved Diernæs Strand er en sjælden mulighed for at få fingrene i et nyrenoveret fritidshus, som står fuldstændig indflytningsklart. Sælger har gennemgået en omfattende renovering, hvor alt er blevet revet op og genopbygget fra bunden – kun ydermurene og spærene er bevaret fra det oprindelige hus. Det betyder, at huset fremstår moderne og nyt i sin udformning, og der er ikke gået på kompromis med kvaliteten.

Sommerhuset rummer 105 kvadratmeter boligareal, der byder på en lys og åben planløsning, som skaber en luftig og indbydende atmosfære. Du bliver budt velkommen af en fin entré, der leder dig videre til et smagfuldt badeværelse med gulvvarme. Herefter åbner huset sig op til et imponerende leverum, hvor lyset strømmer ind fra de store vinduespartier. Fra stuen er der direkte udgang til en elegant træterrasse, hvor du kan nyde solrige dage og lune aftener med udsigt til den omkringliggende natur.

Huset har fire rummelige værelser, hver med plads til to sovepladser, hvilket giver i alt otte sovepladser. Værelserne er veludnyttede og giver god plads til både familie og gæster. Opvarmningen sker via en effektiv varmepumpe, og hele renoveringsprocessen er udført af professionelle håndværkere, så du kan være sikker på, at alt er i tiptop stand.

Grunden på hele 813 kvadratmeter og er indrettet med blandt andet en overdækket terrasse, hvor du kan nyde udelivet i ly for vind og vejr, en stor træterrasse, der er perfekt til solbadning og udendørs måltider, samt en charmerende vildmarksspa, som inviterer til afslapning og velvære året rundt. Der er også et bålsted, der indbyder til hyggelige aftener under åben himmel.

Dette sommerhus er ideelt både som udlejningsobjekt og til privat brug. Med sin beliggenhed tæt på den smukke Diernæs Strand og omgivet af naturskønne områder, er huset perfekt til dem, der søger ro og rekreation. Samtidig ligger Haderslev blot en kort køretur væk, hvilket gør beliggenheden både praktisk og attraktiv for såvel feriegæster som fastboende.

### 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.

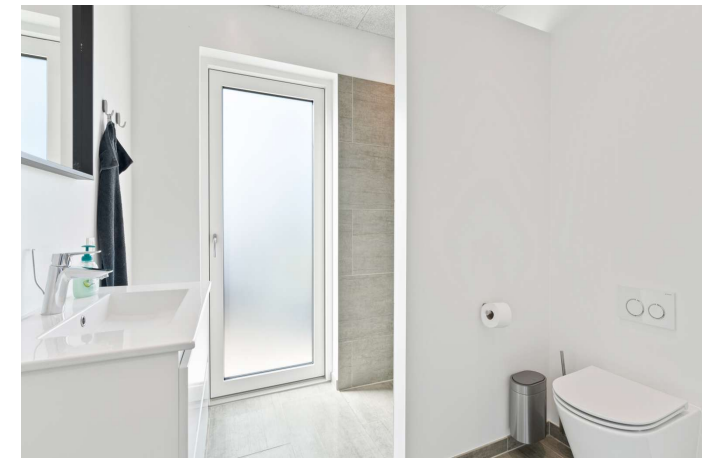
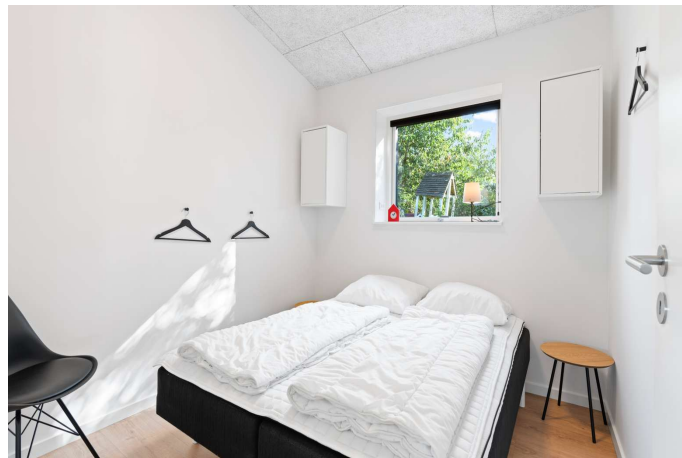
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026

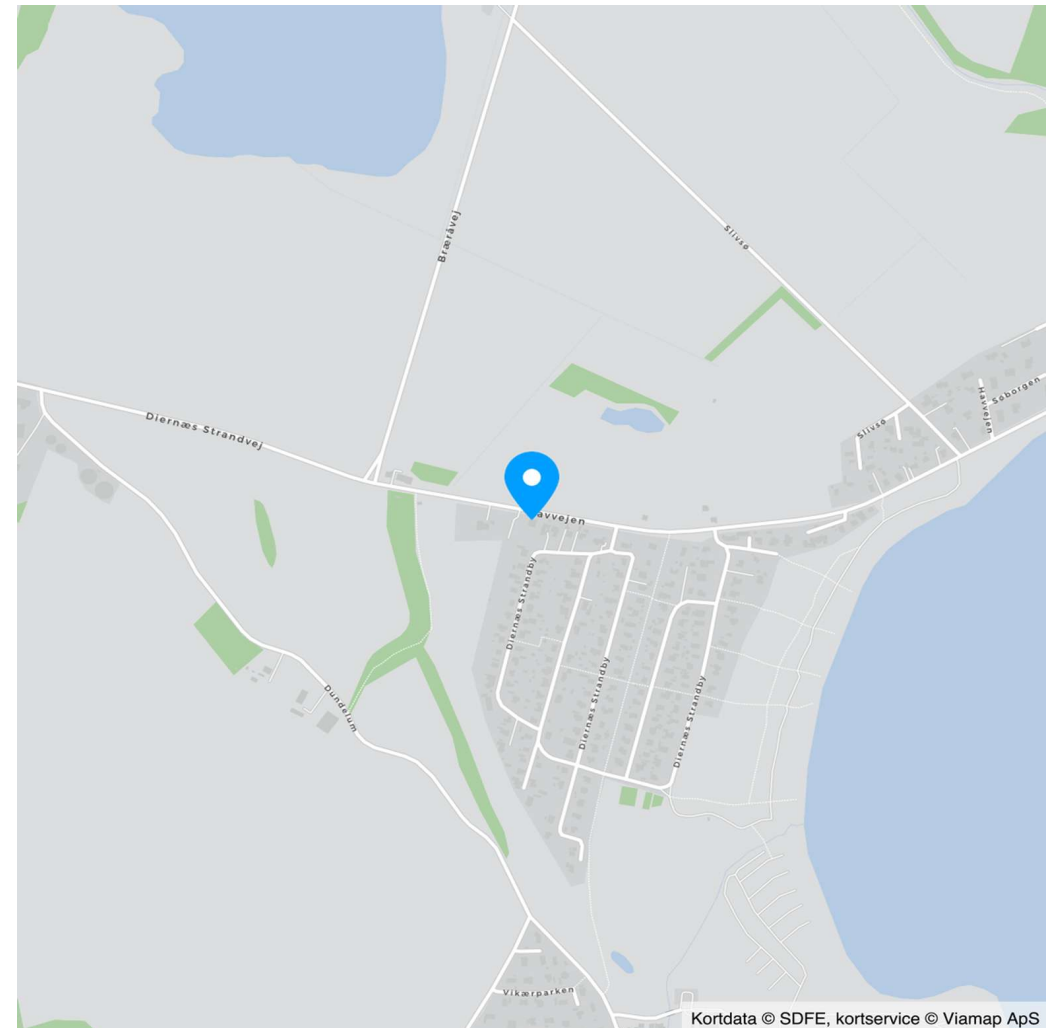
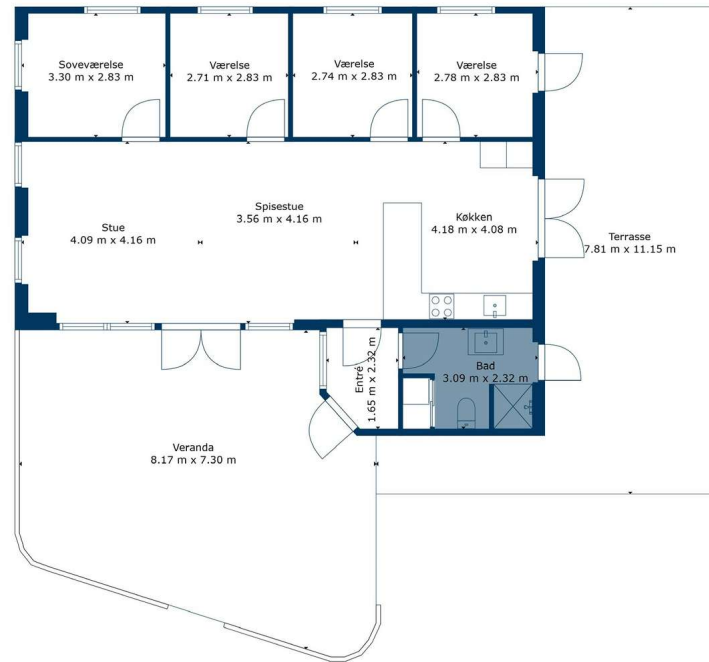




Adresse: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Ren forretning  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 427a Sdr. Vilstrup, Vilstrup  
BFE-nr.: 5178293  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2000/2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.587.000  
Grundværdi: 271.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.269.600  
Grundlag for grundskyld: 216.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 813 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 21.05.1969 - Vedtægt for landvindingslaget Slivssø, Om resp se akt, akt art 1 Hoptrup 41\_ABK\_51

**Planer**

Kommuneplan 18.50.SO.03 - Sommerhusområde Havvejen

**Anvendelsesbegrænsninger**

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)

Spildevandsplan: Kloakopland - 318-1 -

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. BoschEmhætte mrk. EicoOvn mrk. Boschkogeplader mrk. BoschOpvaskemaskine mrk. BoschVaskemaskine/tørretumbler kombi mrk. LG Micoovn mrk. Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter medtages af sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.475  | Kontantpris   | kr. | 2.295.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.753  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 15.650    |
| Renovation             | kr. | 3.352  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 70     | I alt   | kr. | 2.318.150 |
| Landvindingslag        | kr. | 875    |   |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 2.614  | 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. | 16.139 |   |     |           |

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 12.829 md. / 153.952 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.163 md. / 121.958 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. \*\*\*\*.

**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: Havvejen 197A, Vilstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 01.04.2026

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**

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

# 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.