

Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**90**
Kontant	**3.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.736**	Grund m^2	**774**
Byggeår	**2021**		

Sagsnr. **727106**

RealMæglerne Christiansfeld
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

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: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000
Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736
Dato: 12.11.2026



På en attraktiv beliggenhed i Sandersvig finder I dette stilfulde og velindrettede sommerhus fra 2021 med en skøn udsigt til Lillebælt. Huset fremstår lyst, moderne og indflytningsklart med en gennemtænkt planløsning og et skønt lysindfald fra de store vinduespartier.

Boligen rummer i alt 90 veludnyttede kvadratmeter, hvor hjemmets naturlige samlingspunkt er det åbne opholdsrum med stue, spiseplads og køkken i ét. Her skaber loft til kip og de store vinduer en dejlig rummelig atmosfære, hvor inde og ude smelter flot sammen.

Fra opholdsrummet er der udgang til en overdækket veranda på 13 m², som forlænger opholdsrummet ud i det fri og danner den perfekte ramme om lange sommeraftener med grill, havemøbler og udsigt til vandet.

Huset indeholder tre gode værelser, mens der i forbindelse med carporten findes et anneks, som giver ekstra plads til overnattende gæster, teenagere eller hobby. Derudover byder boligen på badeværelse samt separat toilet, hvilket er en praktisk løsning i sommerhuset, når flere er samlet.

Ejendommen ligger på en 774 m² stor grund, hvor der er plads til både afslapning og aktiviteter i haven. Til huset hører også en carport på 33 m² med tilhørende udhus, som giver gode opbevaringsmuligheder til cykler, havemøbler og ferieudstyr.

Som en ekstra bonus udlejes sommerhuset i dag med en rigtig flot indtjening, hvilket giver mulighed for at kombinere eget fristed med en attraktiv investering.

Alt i alt et moderne og velindrettet sommerhus i et populært ferieområde – perfekt til jer, der drømmer om et fristed tæt på vandet og naturen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

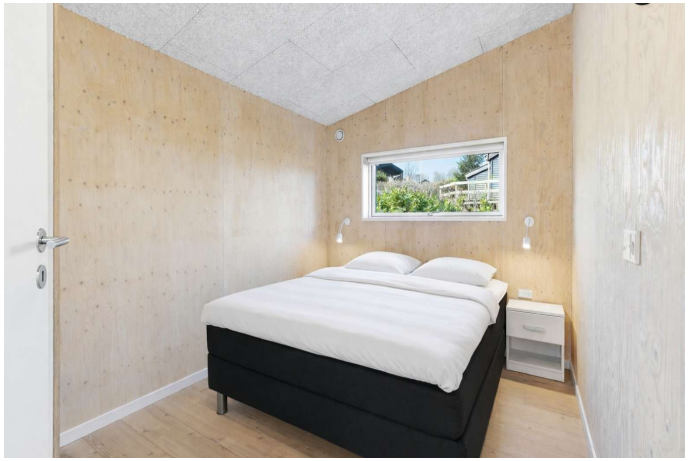
Adresse: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

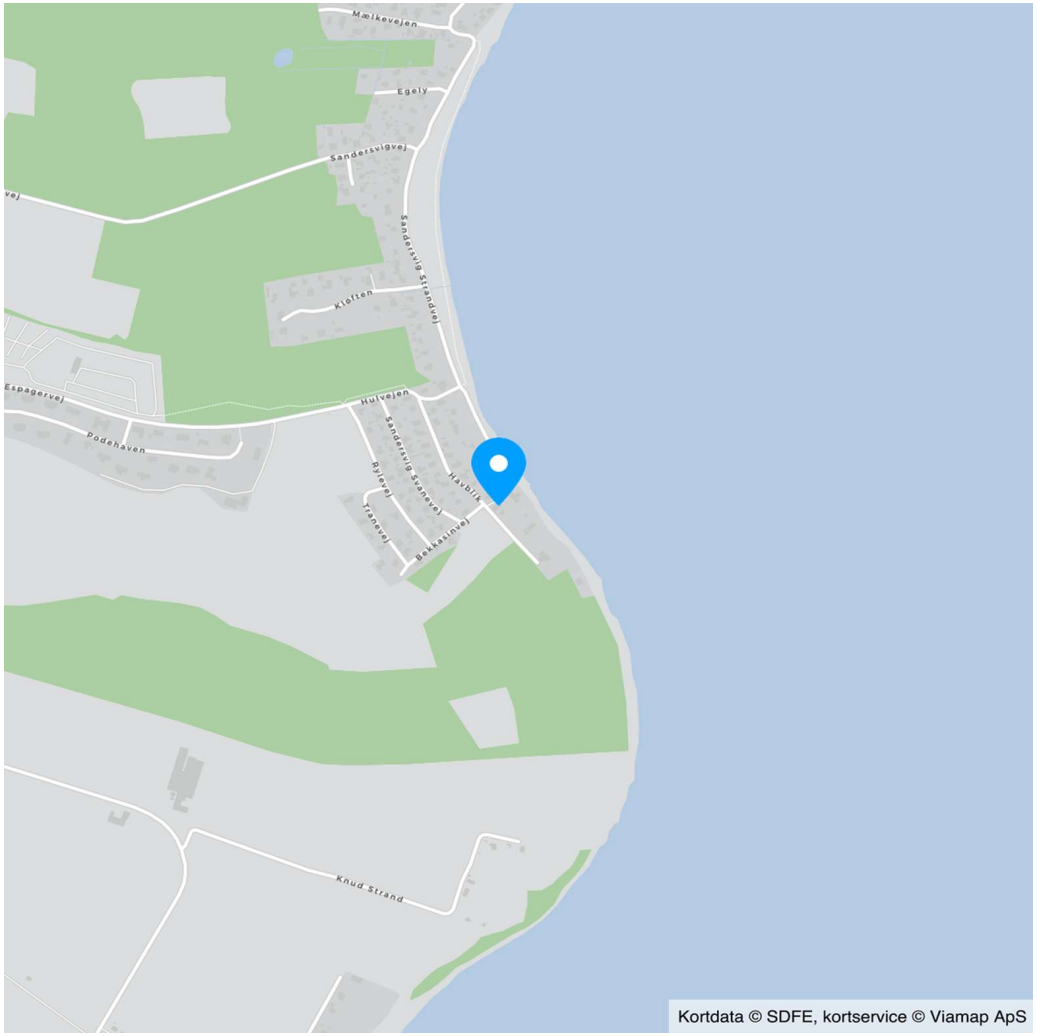
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	131 Knud, Fjelstrup
BFE-nr.:	5168502
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.603.000
Grundværdi:	1.398.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.882.400
Grundlag for grundskyld:	1.118.400

Arealer**

Grundareal:	774 m²
Boligareal i alt:	90 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 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.

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

Køleskab, Fryser, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Kronhjort på væggen medfølger ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.05.1980 - Lokalplan nr. 6.15, se matr. 57 41_KNU_57

Planer
Kommuneplan 21.50.SO.01 - Sommerhusområde Strandvej
Lokalplan 6.15 - Sommerhusområde ved Sandersvig

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

Spildevandsplan: Kloakopland - S001 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Beskyttet natur (vandløb): Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og forprivate skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Havblik 21, Sandersvig, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 727106
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.700
Grundskyld	kr.	14.204
Grudejerforening	kr.	1.600
Husforsikring	kr.	2.231
Rottebekæmpelse	kr.	90
Jordflytningsgebyr	kr.	3
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.828

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.334.150

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.822 md. / 225.861 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.915 md. / 178.981 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Sandersvig
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Efterregulering af ejendomsskatter
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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Sælger afholder udgift i forbindelse med 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.

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

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.