



REAL

Tørninglundvej 4, Ladegård, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.295.000	Erhverv m2	1.303
Ejerudgift	2.621	Grund m2	6.237
Byggear	2001	Energimærke	D

Sagsnr. **7261000**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 2.621

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

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 m². 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 m² udbygninger fordeler sig på en stor maskinhal på 899 m² og en staldbygning på 404 m², og begge fremstår i rigtig pæn og brugbar stand. Her er højt til loftet – både fysisk og mentalt.

Samtidig byder boligen på 148 m² 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. 2.621

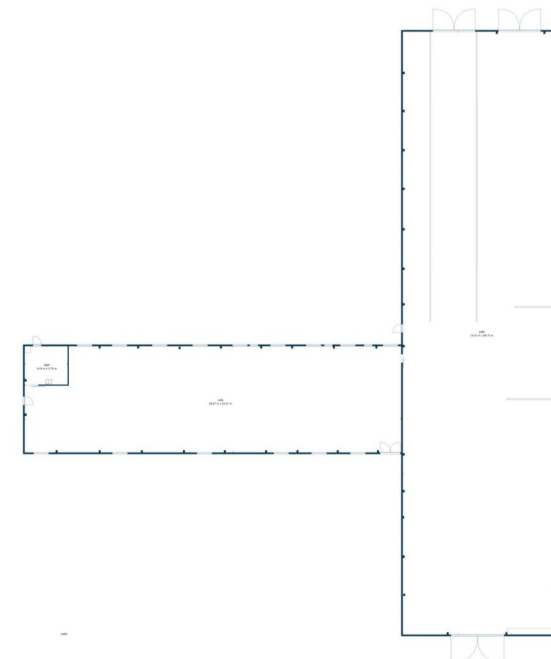
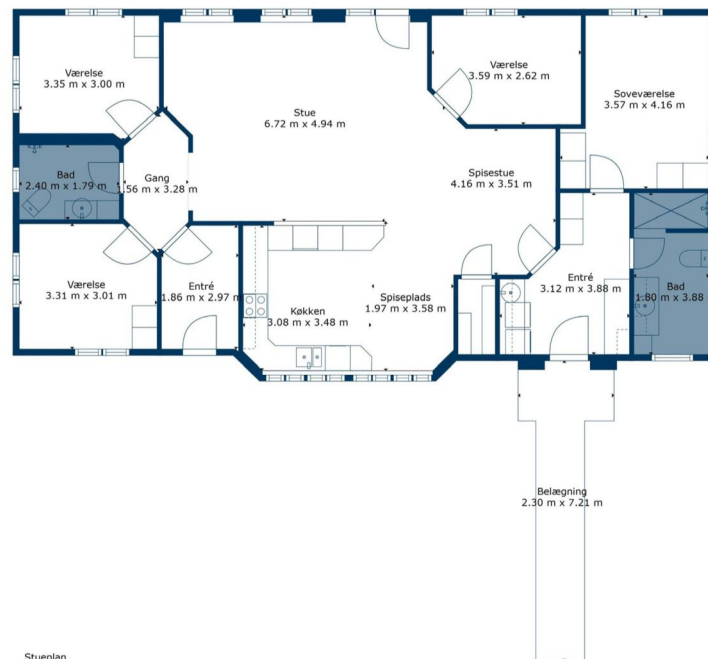
Dato: 18.12.2025



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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

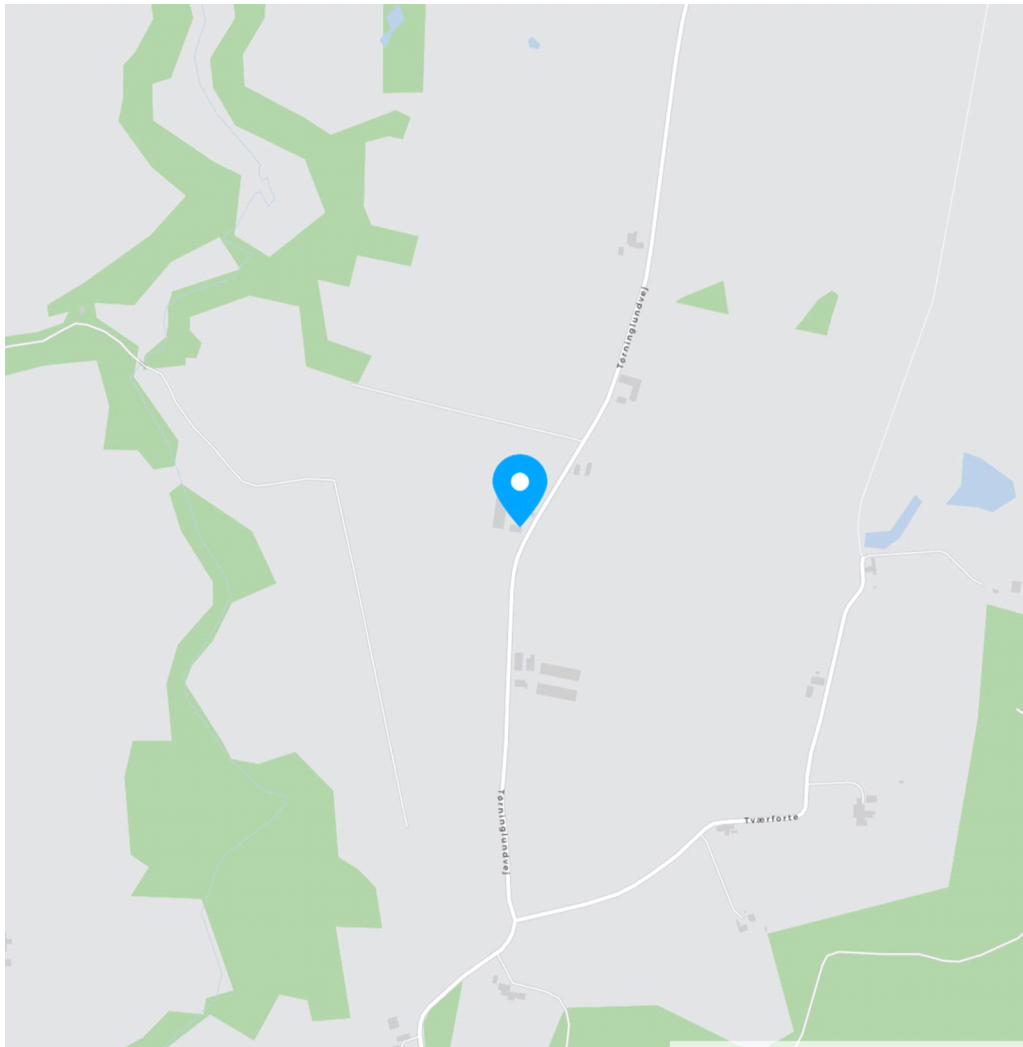
Dato: 18.12.2025



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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 18.12.2025





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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 60 Gl. Ladegård, Hammelev
BFE-nr.: 9265183
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (Træpillefyr)
Opført/ombygget år: 2001

Arealer*

Grundareal: 6.237 m²
Erhvervsareal: 1.303 m²
Boligareal i alt: 148 m²

Øvrige arealer:
Garage: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

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

Olietank: Overjordisk etableret år 2000

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1885 lbnr. 924922-41 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv,

Nr. 2 lyst d. 10.02.1970 lbnr. 924923-41 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv,

Nr. 3 lyst d. 31.05.1976 lbnr. 924924-41 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 237, AKT 41_GLA_237 -

Nr. 4 lyst d. 04.06.1993 lbnr. 6930-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 5 lyst d. 19.04.1996 lbnr. 11754-41 Tillægstekst Samhørighedsdeklaration,

Indeholder bestemmelser om salg AKT 41_GLA_60 -

Nr. 6 lyst d. 07.01.2008 lbnr. 279-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv se matr 39 Arnitlund, Vedr 157, AKT 41_ARN_39 -

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 3,70 ton
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Træpillefyr)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.



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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Husforsikring	kr.	14.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.390			
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	2.310.650
Grundskyld anslået	kr.	5.000	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Skorstensfejning anslået	kr.	750			

Ejerudgift i alt 1 år

31.458

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 12.411 md./ 148.933 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.867 md./ 118.406 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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 2.621

Dato: 18.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Køleskab
Fryser
Emhætte
Komfur
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine
Vaskemaskine

Medfølger ikke:
Stald inventar (Sengebøjler og låger med beslag)
Værksted

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 m². 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.

Om efterregulering af ejendomsskatter



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

Sagsnr.: 7261000
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 18.12.2025

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.

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

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 – 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.