



Ladegårdvej 24, Ladegård
6500 Vojens

Villa

Kontantpris	1.595.000
Udbetaling	80.000
Br./Nt. ekskl. ejerudg.:	9.079/7.219
Ejerudgifter pr. md.	1.780
Bolig m ²	167
Stue/ vær.	2/4
Byggeår	1961/2006
Grund m ²	2.466
Kælder m ²	43
Lovlig beboelse i kælder	27
Energi:	B
Sag:	6050000153



Kontakt:

Bent Dall
Indehaver, Ejendomsmægler MDE
Mobil: 27 59 88 44
bent.dall@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Bent Dall
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Haderslev

Jomfrustien 16 · 6100 Haderslev
Tlf. 74 52 23 23 · CVR nr. 46009495

danbolig.dk · haderslev@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/haderslevdanbolig> <https://www.instagram.com/dbhaderslev/>

**FREJA
EJENDOMME**

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

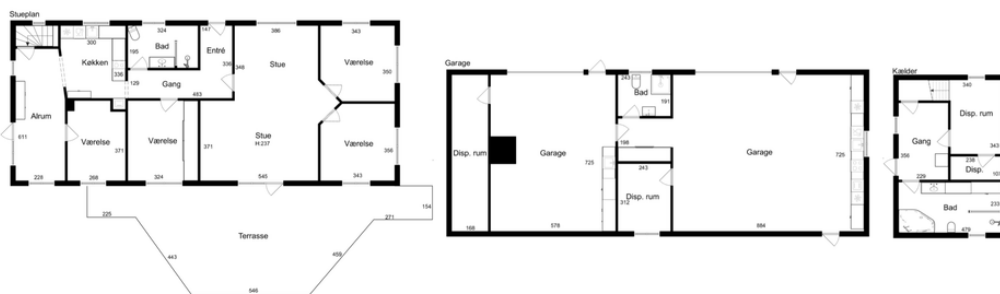
Salgsopstilling

Formulærens 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: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026



Beskrivelse:

På Ladegårdvej 24 i Ladegård finder I en indbydende villa med skøn natur, moderne komfort og god plads inde som ude. Her bor I fredeligt tæt på Vojens, omgivet af åbne marker og grønne landskaber, samtidig med kort afstand til skole, indkøb og motorvej.

Indenfor skaber trægulve og lyse materialer en harmonisk og imødekommende atmosfære. Entréen leder til fordelingsgangen med adgang til to af husets fire værelser og et af tre badeværelser. Køkkenalrummet i åben forbindelse med spiseafdelingen samt god skabs- og bordplads og adgang til den store opholdsstue, hvor vinduespartier giver flot udsyn til terrassen og haven.

De fire værelser er velproportionerede og giver mulighed for private zoner til børn, kontor eller gæster. Tre badeværelser fordeler sig i huset, kælderen og garagebygningen. Kælderen byder på 27 kvadratmeter godkendt til beboelse, gulvvarme, stort badeværelse med badekar, samt disponible rum til opbevaring eller hobby.

Udendørs mødes I af en stor, velanlagt grund med græs, buske og træer. Mod sydvest ligger terrassen med eftermiddags- og aftensol, mens garagebygningen på 160 kvadratmeter giver plads til biler, hobby, værksted eller gæsteafdeling, og har eget badeværelse samt gulvvarme. Solceller på 6 kW bidrager til et positivt energiregnskab.

Her får I en villa, hvor funktionalitet, rummelighed og naturskøn beliggenhed går hånd i hånd. Med gennemført planløsning, mange kvadratmeter og stor grund er dette et hjem, der kan rumme familielivet i mange år, med både ro, natur og hverdagens bekvemmeligheder tæt på.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Ejendommen ligger i "rød zone" ved Flyvestation Skrydstrup.

Læs mere her:

<https://www.forsvaret.dk/da/organisation/etablissement-og-terrakommandoen/projekter/kompensation-for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/>

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: Bent Dall

Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026



Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026



Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026



Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 246 Gl. Ladegård, Hammelev m.fl.
BFE-nr.: 5184083 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1961 / 2006

Arealer **

Grundareal:	2.466 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
- heraf lovlig beboelse i kælders	27 m ²
Øvrige arealer:	
Garage	160 m ²
Kælderareal:	43 m ²

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.085.000,00
Grundværdi: 299.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.025.600,00
Grundlag for grundskyld: 305.600,00

*** 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:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

Sælger stiller ikke garanti for funktionaliteten af medfølgende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.800,00

Forbrug: 8.490 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Billeder og videoer

Billeder og videoer som er anvendt i forbindelse med salg af ejendommen, er taget af EFKT A/S.

Luftfotos er taget af Luftfoto Danmark ApS.

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, 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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere 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

Foreløbig vurdering for 2026

Boligbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2024. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2026. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.282.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 382.000

Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.230,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld 2026	kr. 3.881,12	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 7.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Renovation	kr. 4.600,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Jordflytningsgebyr	kr. 2,25	I alt	kr.	1.624.950,00
Rottebekæmpelse	kr. 140,86			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.354,79			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.079 md./ 108.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.219 md./ 86.629 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: 15.9.2026. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Adresse: Ladegårdvej 24, Ladegård, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6050000153
Ejerudgift/md.: kr. 1.780

Dato: 15.9.2026

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. støjniveauet for ejendommene i rød zone:

Den røde zone omfatter et område med en støjbelastning på 55 dB gennemsnitstøj og 100 dB maksimalstøj. Der er tale om beregnet støj for det scenarie, hvor Danmarks kampfly kapacitet alene udgøres af flytypen F-35 inkl. afvisningsberedskabet.

For yderligere information henvises til flystøjsrapporten for Flyvestation Skrydstrup og punktberegningerne for F-35. Materialet ligger på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. de sundhedsmæssige konsekvenser for en beboer af ejendommene i rød zone:

Der er forud for loven om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup udarbejdet en miljøkonsekvens vurdering for Flyvestation Skrydstrup. Her indgår bl.a. et litteraturstudium vedr. effekten af flystøj på børns sundhed, trivsel og indlæring.

Det er et element i den politiske aftale om kompensation for F-35 kampflystøj fra Flyvestation Skrydstrup, at der afsættes midler til at undersøge evt. konsekvenser af F-35 flystøj på børns indlæringsevne og sundhed samt en undersøgelse af flystøjens påvirkning af produktionsdyr. For at få belyst dette vil der blive iværksat en række tiltag, hvor eksisterende viden bliver afdækket gennem bl.a. litteraturstudier og kontakt til andre nationer med F-35-kampfly. Efterfølgende vil den nærmere afgrænsning af yderligere undersøgelser i forhold til blandt andet vibrationer og lavfrekvent støj, menneskers sundhed samt påvirkning på produktionshusdyr blive fastlagt med inddragelse af naboer, interesseorganisationer og forskere. Tidshorizonten vil afhænge af undersøgelsesdesignet, og der kan blive tale om flerårige undersøgelser.

For yderligere information henvises til materialet på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside, hvor blandt andet støjbekendtgørelsen, støjrapporter og miljøkonsekvensvurderingen er tilgængelig.

danbolig Haderslev

Jomfrustien 16 · 6100 Haderslev

Tlf. 74 54 23 00 · CVR 46009495

danbolig.dk · haderslev@danbolig.dk

 <https://www.facebook.com/haderslevdanbolig> ·  skriv selv instagram

Velkommen hos danbolig Haderslev

Hos danbolig Haderslev kan du forvente et professionelt, dedikeret og empatisk hold af medarbejdere, der sikrer dig et trygt og effektivt boligsalg.

Vi har mange års erfaring og stort lokalkendskab, hvilket betyder at vi kender markedets udvikling og kvaliteterne i dit nærmiljø. Som sælger er det altafgørende, at du føler dig tryk ved vores rådgivning og det efterfølgende salgsarbejde. Vi garanterer dig derfor et boligsalg, hvor selv den mindste detalje bliver fulgt til dørs. Danbolig Haderslev er med dig fra start til slut, og vi slipper dig ikke, før nøglerne er overdraget til køberen og dokumenterne er helt på plads.



danbolig
Køberrådgivning

Skal du købe bolig?

Med danbolig Køberrådgivning sørger vi for, at du kommer trygt og nemt gennem hele købsprocessen. Hos os bliver du tilknyttet en personlig certificeret køberrådgiver, der bliver ved din side fra start til slut.

Læs mere på danbolig.dk/koberraadgivning

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA