

REAL



Mimersvænge 12, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.548	Grund m2	899
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **726885**

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: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025



Beskrivelse:

I et af Vojens' mest eftertragtede kvarterer finder man denne skønne og indflytningsklare villa på 140 kvadratmeter, der byder på en gennemtænkt planløsning og en indbygget udestue på hele 34 kvadratmeter. Boligen er placeret på en 899 kvadratmeter stor, sydvendt grund med en dejlig terrasse, hvor privatlivet er i højsædet. Her kan man nyde solrige dage i helt ugenerede omgivelser i et dejligt, stille og roligt område.

Indenfor mødes man af en lys og imødekommende entré, der giver adgang til et moderniseret gæstetoilet samt et rummeligt bryggers med egen indgang. Husets hjerte er det store og åbne køkken-alrum, hvor der både er god plads til et stort spisebord og et moderne, lyst køkken, der skaber de perfekte rammer for samvær og madlavning. Stuen er rummelig med plads til et stort sofamiljø, hvor familien kan samles, og herfra er der direkte udgang til den hyggelige udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en naturlig overgang mellem inde- og udelivet.

Boligens værelsesafdeling rummer fire gode og rummelige værelser, der alle har en behagelig atmosfære og gode indretningsmuligheder. Hertil kommer et moderniseret badeværelse med gulvvarme, der fuldender komforten i boligen.

Udendørs venter en super fed garage på 28 kvadratmeter med elektrisk port, der giver nem adgang og gode parkeringsmuligheder. Derudover er der en fin carport samt et udhus, hvor installationerne er placeret, og som samtidig giver ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen er beliggende tæt på flot natur og alle hverdagens fornødenheder, så indkøb, skole og daginstitutioner er inden for kort rækkevidde. Opvarmningen sker via fjernvarme, og der er gulvvarme i både badeværelse og gæstetoilet, hvilket bidrager til en behagelig boligoplevelse året rundt.

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.

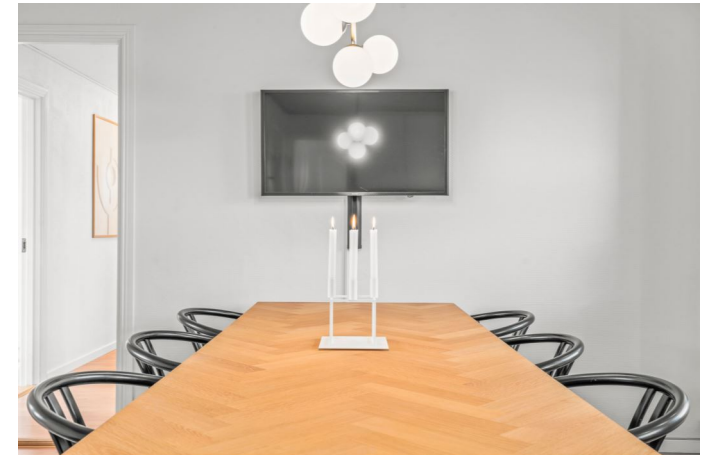
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

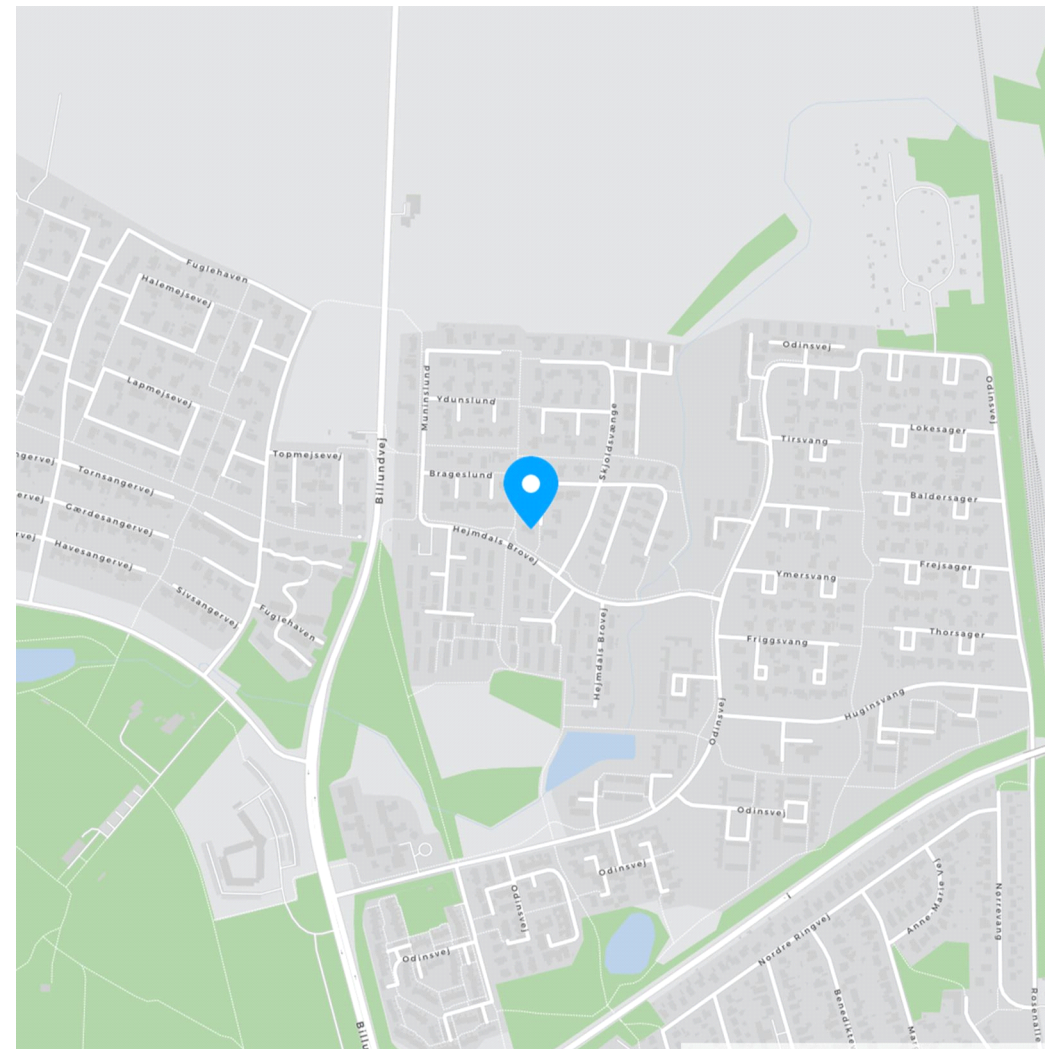
Dato: 02.04.2025



Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025



Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1748 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.: 5193746
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 899 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 174 m²
- heraf Udestue 34 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Andre bygninger: 28 m²
- heraf Garage 28 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.096.000 kr.
Grundværdi: 263.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 876.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 210.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Boligområde Skjoldsvænge Vest

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Byplan: Byplanvedtægt 6, Boligområde Billund II

https://dokument.plandata.dk/20_179566_1653038952838.pdf

Varmeplan: VOJENS FJERNVARME A.M.B.A.

Spildevandsplan: Kloakopland - A08-5 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.08.1964 lbnr. 1073-41 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 AKT 41_VOJ_A11

Nr. 2 lyst d. 28.03.1972 lbnr. 3684-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6, se matr 11 AKT 41_VOJ_11

Nr. 3 lyst d. 25.09.1972 lbnr. 11186-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 11 AKT 41_VOJ_11 -

Nr. 4 lyst d. 08.06.1973 lbnr. 929142-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.686 Forbrug: 22,05 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Der gøres opmærksom på at ejendommen ejes af en medarbejder ansat ved realmaeglerne Haderslev & Vojens.

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 salgsopstilling.
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

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 forurenet, 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.

Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	7.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	1.312.483
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		18.579			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.223 md./ 86.677 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.818 md./ 69.816 år v/25,50%
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: 02.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Mimersvænge 12, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726885
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 02.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	902.436	902.436	916.996	DKK	5	66.440	28,50	5,60			Nej	

Tilbehør:

Medfølger:

- Køleskab
- Køle/fryseskab (Garage)
- Emhætte
- Ovn
- Kogeplader
- Opvaskemaskine

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.