



REAL

Odinsvej 157, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	1.145.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.163	Grund m2	688
Byggeår/ombygget	1976/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **7261101**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev
Tlf. 70707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

REAL

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: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

På Odinsvej 157 finder du en rummelig og velholdt villa med en attraktiv beliggenhed i et roligt og grønt kvarter i Vojens – lige ved Fredskov og Den Blå Sø. Her bor du i et fredeligt område med gode stisystemer, kort afstand til skole, indkøb og byens mange fritidstilbud.

Boligen er opført i 1976 og tilbygget i 1982, så du i dag får 162 m² i ét plan med en velfungerende planløsning, der passer perfekt til familien.

Huset er opdelt i to afdelinger:

I den ene ende finder du forældreafdelingen med et rummeligt soveværelse og et badeværelse en suite, mens den anden afdeling rummer tre gode værelser og et ekstra badeværelse – ideelt som børne- eller gæsteafdeling.

Centralt i huset ligger det lyse køkken-alrum og stue i åben forbindelse, hvor store vinduespartier sørger for et naturligt lysindfald og udgang til den solrige terrasse og have.

Ejendommen fremstår pæn og løbende vedligeholdet med flere moderniseringer gennem årene, herunder et renoveret badeværelse og nyere vinduer. Standen er god og indbydende – med mulighed for, at du som køber kan sætte dit eget præg med tidens stil og materialer.

Haven er nem at holde og anlagt med flere terrasser, blomsterbede, frugttræer og grønne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en isoleret garage, opdelt i to rum, hvor det bagerste fungerer perfekt som hobbyrum eller værksted.

Kort sagt – en dejlig familievilla i grønne omgivelser, hvor du får både plads, funktion og tryghed i hverdagen.

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

Adresse: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

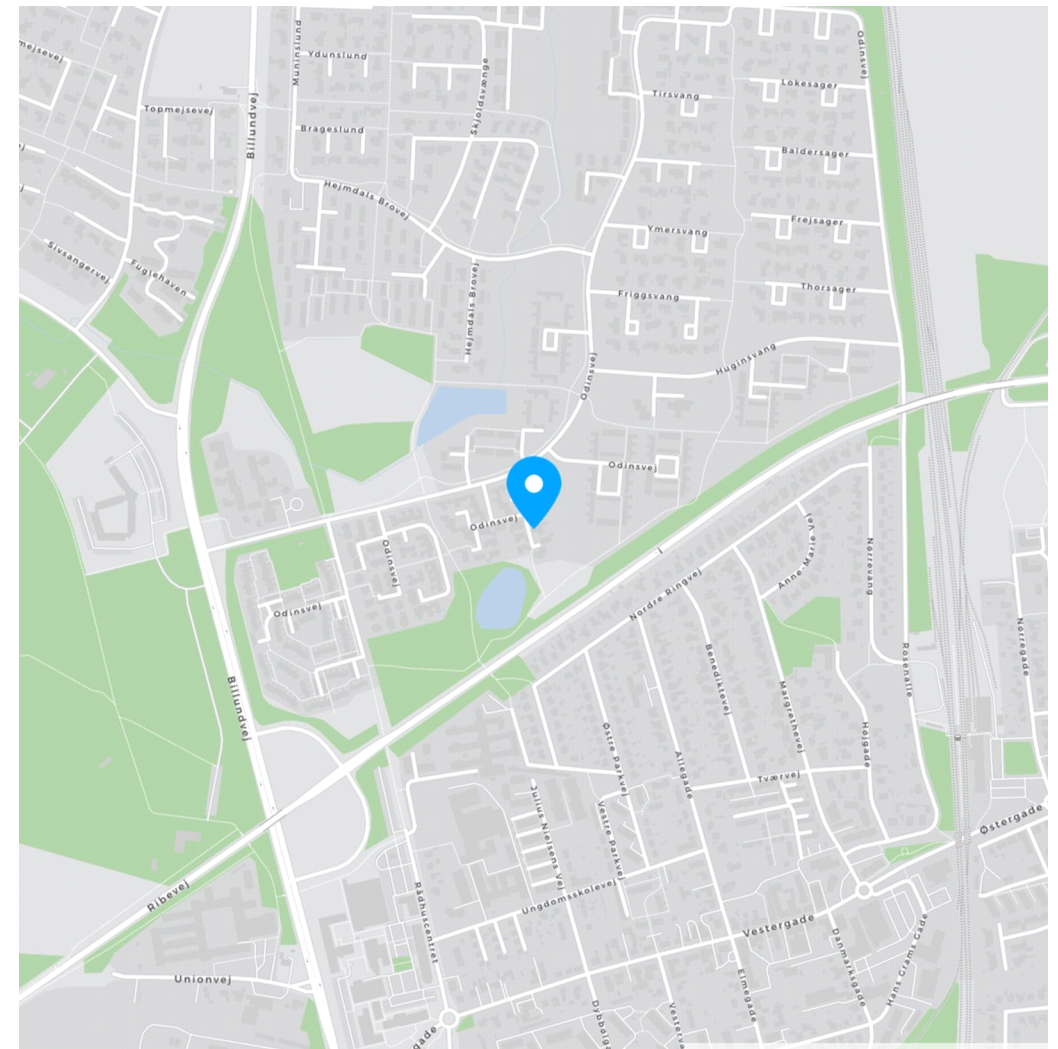
Dato: 23.10.2025



Adresse: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025





Adresse: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	2020 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.:	5194014
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976/1982

Arealer*

Grundareal:	688 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.194.000 kr.
Grundværdi:	244.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	955.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	195.200 kr.

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 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Billundgårdparken, Odinsvej 141 - 201

https://dokument.plandata.dk/20_179484_APPROVED_1216644215658.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - A08-4 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Støjskærm: Ejendommen er beliggende indenfor planlagt støjskærm

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. 02.07.1973 lbnr. 8860-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 1757 41_VOJ_1757
Nr. 3 lyst d. 15.07.1974 lbnr. 10046-41 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, se matr 1757
Nr. 4 lyst d. 24.06.1976 lbnr. 13913-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 1757
Nr. 5 lyst d. 22.07.1991 lbnr. 8949-41 Tillægstekst Lokalplan nr. 14-36



Adresse: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.479	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	2.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	1.163.007
Grundejerforening	kr.	300			
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Jordflytning	kr.	2			

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

13.959

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.086 md./ 73.034 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.886 md./ 58.635 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 3 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: 23.10.2025
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: Odinsvej 157, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261101
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 23.10.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Gram K200

Emhætte mrk. Elektrolux

Komfur mrk. Voss

Opvaskemaskine mrk. Bosch Silence

Vaskemaskine mrk. AEG 8000

Tørretumbler mrk. Bauknecht

Haveredskaber mrk. Bosch bateridrevet græsslåmaskine m.v.

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.