

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background.

## Sjællandsgade 17, 6500 Vojens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.338</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.023</b>
Byggeår	<b>1942</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **7261096**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

## 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: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026



Denne unikke ejendom på Sjællandsgade 17 er en ægte perle fra 1942, der er blevet omhyggeligt vedligeholdt og renoveret gennem årene. Med et samlet boligareal på 111 kvadratmeter og en rummelig kælder på 76 kvadratmeter, præsenterer den sig i en enestående indflytningsklar tilstand.

På stueplan mødes du af en imponerende entré, et elegant badeværelse med Volas luksuriøse armaturer og et stort køkken-alrum, der bliver hjemmets hjerte. Her er der plads til store sammenkomster, og med gulvvarme i hele stueetagen er komforten i top.

På første sal finder du to velindrettede værelser samt et praktisk walk-in closet, der tilføjer en ekstra luksuriøs touch til boligen.

Kælderen imponerer med et stort badeværelse, et funktionelt bryggers og to anvendelige rum, begge med gulvvarme og klar til beboelse. Derudover er der et stort lagerlokale, der byder på utallige muligheder.

Ejendommen opvarmes effektivt med fjernvarme, og alle vinduer er udskiftet for optimal energieffektivitet. Med solceller installeret i 2022 er der også taget hensyn til bæredygtighed og lavere energiomkostninger.

På den 1023 kvadratmeter store grund er der rigelig plads til udendørs aktiviteter, og den smukt anlagte træterrasse indbyder til hygge og afslapning.

Beliggende i Vojens har du alle hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde, hvilket gør dette til det ideelle sted at slå sig ned og nyde livet i fulde drag.

### 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.

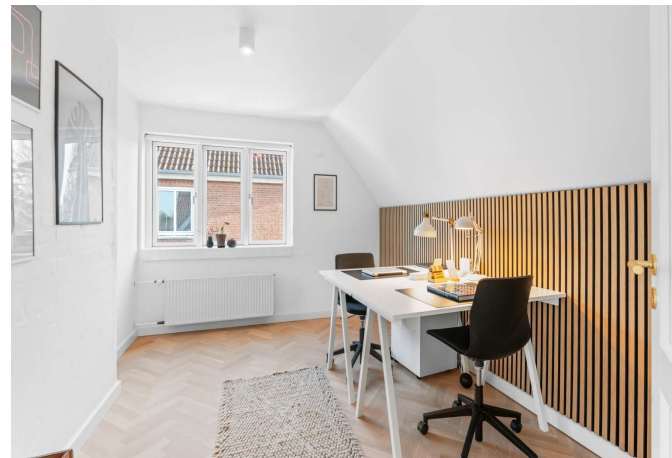
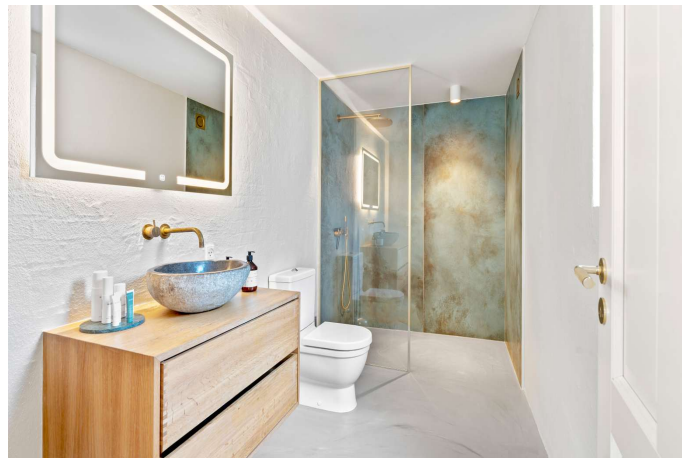
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026



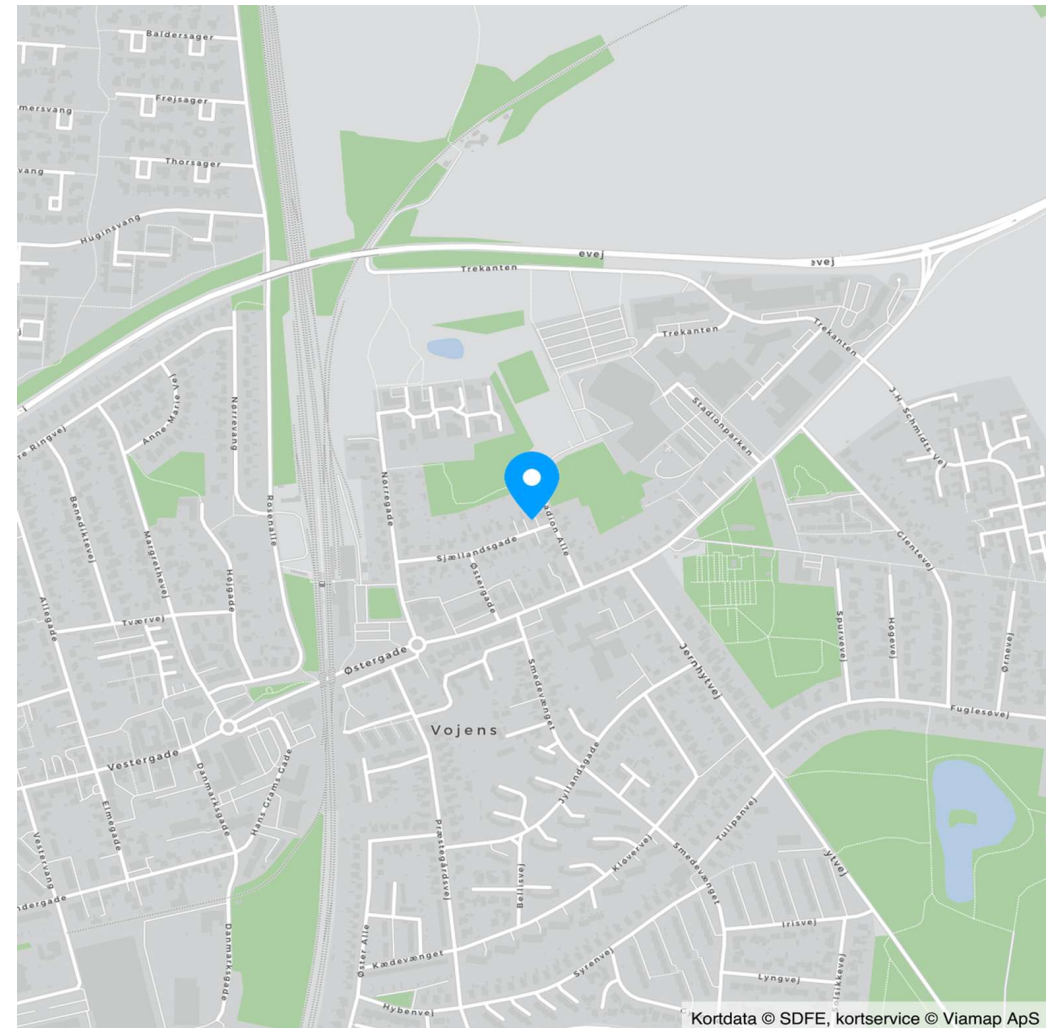
Adresse: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026



REAL



Adresse: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 379 Vojens Ejerlav, Vojens  
BFE-nr.: 5192480  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1942

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 904.000  
Grundværdi: 226.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 730.400  
Grundlag for grundskyld: 180.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.023 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 111 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 76 m<sup>2</sup>  
Udhus: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.04.1945 - Dok om oversigt mv 41\_VOJ\_378  
- Nr. 2: 02.12.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt -  
- Nr. 3: 06.11.1975 - Byplanvedtægt nr. 15, se matr 80  
- Nr. 4: 04.02.1985 - Byrder Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, se matr 813 41\_VOJ\_813

**Planer**

Kommuneplan 11.10.BO.12 - Boligområde Sjællandsgade  
Lokalplan 15 - Byplanvedtægt 15, Bolig- og erhvervsområde Nørregade/Sjællandsgade/Stadionalle

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - A05-1b\_FPS - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - A01-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. Blomberg, år 50vn mrk. Bosch, år 5Kogepalder mrk. Termex med emhætteOpvaskemaskine mrk. Blomberg, år 5Vaskemaskine mrk. AEG Tørretumbler mrk. AEG, år ½Vinkøleskab mrk. Tempotec, år 4

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 36 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 rødt  
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.725	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Skorstensfejning	kr.	832	I alt	kr.	2.018.012
Rottebekæmpelse	kr.	82	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			
Husforsikring	kr.	5.163			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.050			

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.659 md. / 103.910 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Sjællandsgade 17, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261096  
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 20.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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 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](http://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 forurenede, 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til

Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*

## “DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

*Kåret af mæglerakademiet*



## 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.