



REAL

Hermodsvang 8, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.313	Grund m2	855
Byggeår/ombygget	1971/1979	Energimærke	F

Sagsnr. **726804**

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: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde Hermodsvang 8 i Vojens – en velholdt og rummelig ejendom, der er oplagt til familien, der ønsker god plads både inde og ude. Boligen er opført i 1971 og har et samlet boligareal på 160 kvadratmeter, hvor en ekstra stue blev tilbygget i 1986. Med en funktionel indretning, lyse opholdsrum og en stor grund på 855 kvadratmeter, er dette et hjem med mange muligheder.

Ved ankomst mødes du af en lys og indbydende entré, hvorfra der er adgang til husets gæstetoilet. Herfra føres du videre til et rummeligt køkken med spiseplads og gode opbevaringsmuligheder. Der er samtidig mulighed for at åbne op til stuen og skabe et stort, sammenhængende køkken-alrum med masser af lys og luft. Ved siden af køkkenet findes et praktisk bryggers med direkte adgang til haven – en oplagt løsning til opbevaring og vaskefaciliteter.

Stuen er et af boligens helt store aktiver. Den tilbyder et generøst opholdsareal med plads til både spiseafdeling, sofagruppe og hyggelige læsekroge. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære. Stuen er desuden så rummelig, at der er mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår.

Værelsesafdelingen rummer tre gode værelser med mulighed for at indrette soveværelse, børneværelser eller kontor alt efter behov. Her er der god skabsplads og et behageligt lysindfald i alle rum. Badeværelset er rummeligt og funktionelt indrettet, så der er god plads til hele familien.

Udendørs får du en stor og velanlagt grund på 855 kvadratmeter, hvor der er plads til både afslapning, leg og haveprojekter. Haven er velholdt og byder på gode solforhold, mens den tilhørende terrasse er ideel til udendørs måltider og hyggelige sommeraftener. Derudover er der en rummelig carport på 37 kvadratmeter, som giver gode parkeringsmuligheder og ekstra opbevaringsplads.

Beliggenheden er attraktiv i Vojens, hvor du har kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter ligger

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: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

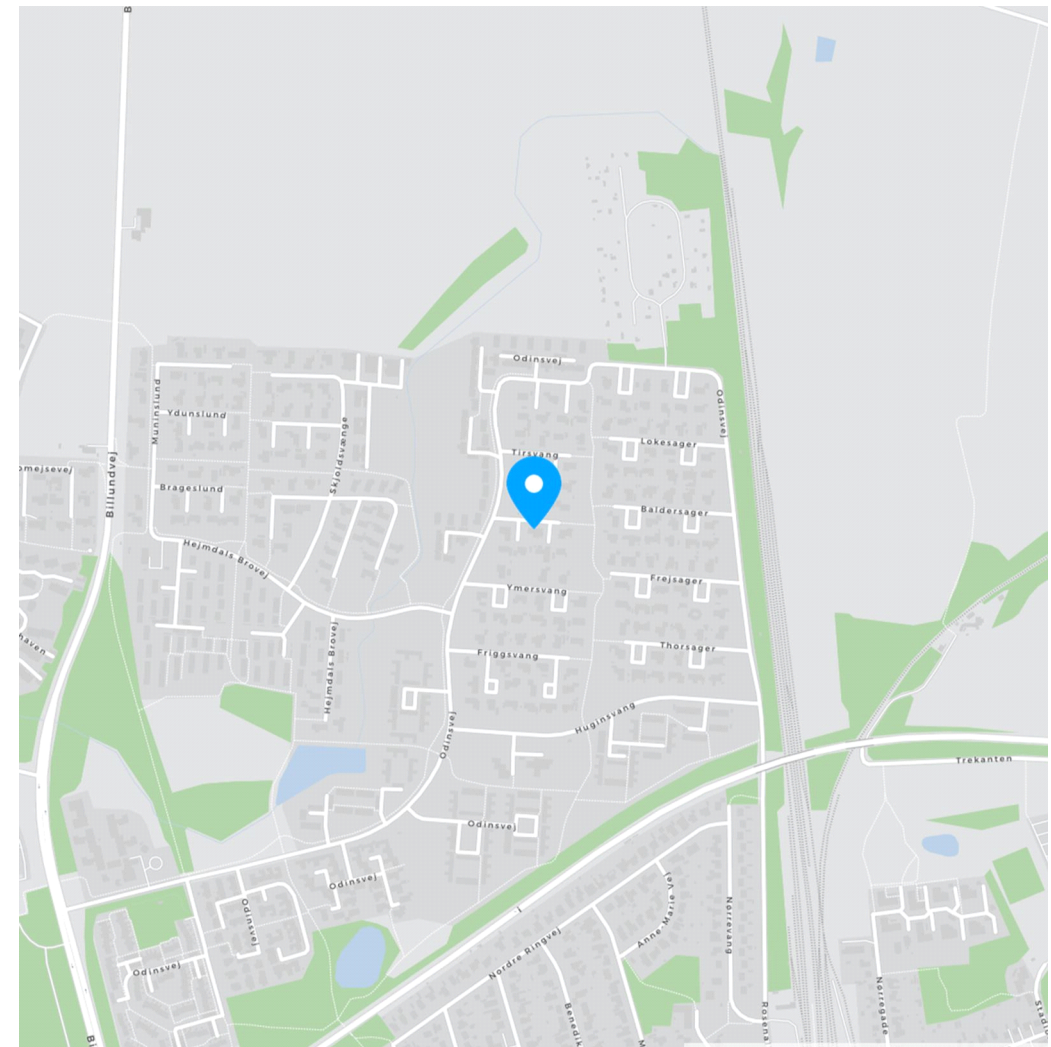
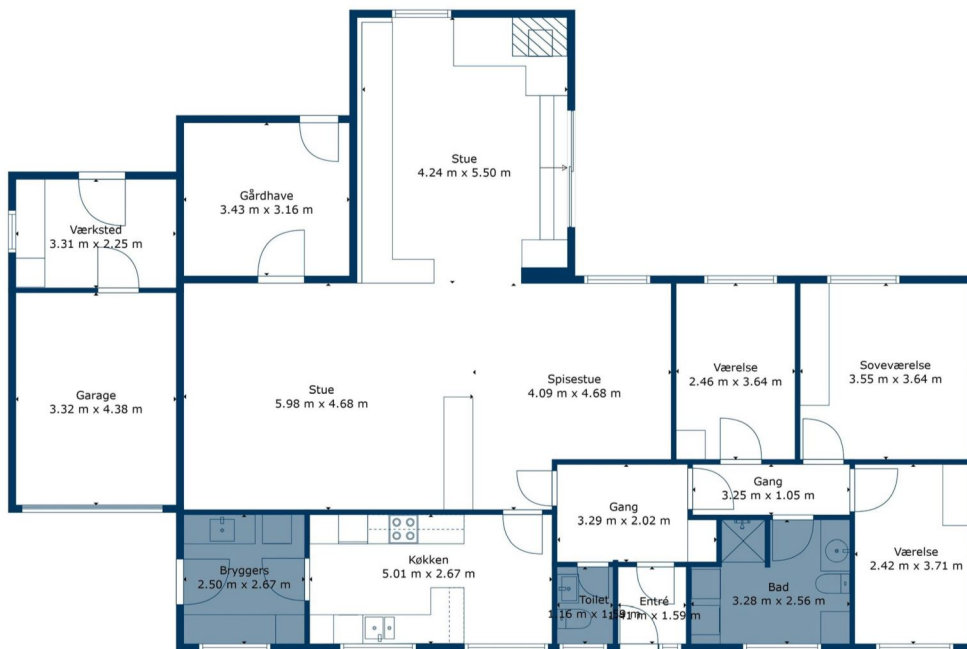
Dato: 21.01.2026



Adresse: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026





Adresse: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1632 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.:	5193633
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med naturgas
Opført/ombygget år:	1971/1979

Arealer*

Grundareal:	855 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	37 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:	1.024.000 kr.
Grundværdi:	259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	819.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	207.700 kr.

Tilbehør:

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

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: Byplanvedtægt 5, Boligområde Billund I

https://dokument.plandata.dk/20_179565_APPROVED_1216643102421.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - A08-1

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1970 lbnr. 1273-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5, se matr 11
SE AKT: 41_VOJ_11

Nr. 2 lyst d. 25.05.1971 lbnr. 5148-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
se matr 11 SE AKT: 41_VOJ_11 SE DELVIS AFLYSNING LYST 12.11.1984 I AKT:
41_VOJ_1150

Nr. 1 lyst d. 10.02.1970 lbnr. 1273-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5, se matr 11
SE AKT: 41_VOJ_11

Nr. 2 lyst d. 25.05.1971 lbnr. 5148-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
se matr 11 SE AKT: 41_VOJ_11 SE DELVIS AFLYSNING LYST 12.11.1984 I AKT:
41_VOJ_1150



Adresse: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 2.346,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 F.

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 skatkestop 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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.631	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	I alt	kr.	1.012.267
Rottebekæmpelse	kr.	50	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			
Ejerudgift i alt 1 år		15.761			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.398 md./ 64.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.362 md./ 52.342 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: 21.01.2026
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: 1/2 - 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: Hermodsvang 8, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726804
Ejerudgift/md.: kr. 1.313

Dato: 21.01.2026

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:

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

Forsikringsforhold:

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

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/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

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

Kåret af mæglerakademiet



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.