

REAL



Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.532	Grund m2	834
Byggear	1982	Energimærke	D

Sagsnr. **726127**

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: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt familievilla - tæt på skønne gåture

Mangler i plads til hele familien og ønsker i at blive en del af et godt lokalsamfund med gode naboer og naturen tæt på?
Så tag et kig, på denne veludnyttede familievilla på i alt 187 kvm.

Ejendommen byder velkommen ind i et stort bryggers med god plads til fodtøj og overtøj. Her er desuden masser plads til at installere både tørretumbler og vaskemaskine.
Herfra finder i adgang til et stort spisekøkken, som er placeret i åben forbindelse med alrum og stue. Her er et enormt hyggeligt miljø og god plads til både spisestue, dagligstue og hygekroge.
Stueetagen rundes af at et badeværelse og et fint værelse.
På 1. sal findes hele to gode værelser og et soveværelse og et godt badeværelse og et disponibelt rum med god plads til opbevaring.

Ude findes en nemt anlagt have og en fin isoleret garage med tilhørende skur til blandt andet cykler.

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: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026

Velholdt familievilla - tæt på skønne gåture

Mangler i plads til hele familien og ønsker i at blive en del af et godt lokalsamfund med gode naboer og naturen tæt på?
Så tag et kig, på denne veludnyttede familievilla på i alt 187 kvm.

Ejendommen byder velkommen ind i et stort bryggers med god plads til fodtøj og overtøj. Her er desuden masser plads til at installere både tørretumbler og vaskemaskine.
Herfra finder i adgang til et stort spisekøkken, som er placeret i åben forbindelse med alrum og stue. Her er et enormt hyggeligt miljø og god plads til både spisestue, dagligstue og hyggekrege.
Stueetagen rundes af at et badeværelse og et fint værelse.
På 1. sal findes hele to gode værelser og et soveværelse og et godt badeværelse og et disponibelt rum med god plads til opbevaring.

Ude findes en nemt anlagt have og en fin isoleret garage med tilhørende skur til blandt andet cykler.

Adresse: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

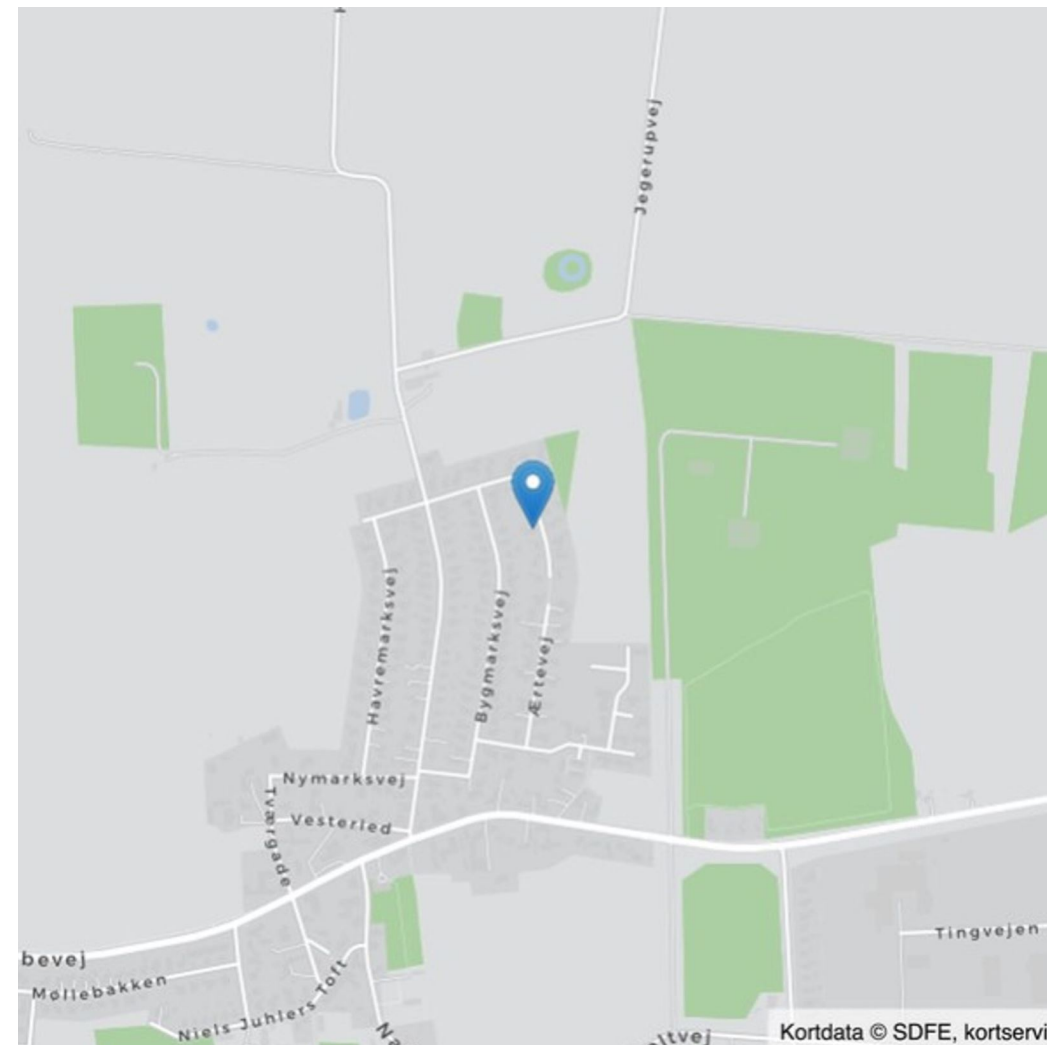
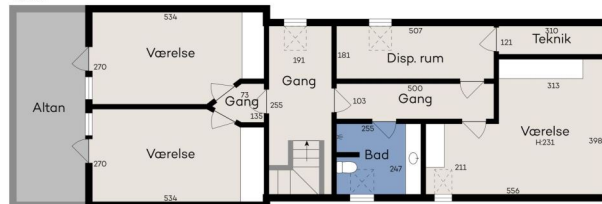
Dato: 31.01.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	968 Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup
BFE-nr.:	5189243
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.127.000 kr.
Grundværdi:	203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	911.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	163.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	834 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	69 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Boligområde Ærtevej

Varmeplan: Skrydstrup - Individuel naturgasforsyning

Spildevandsplan: 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. 24.08.1948 lbnr. 916215-41 Tillægstekst Dok om flyveplads mv, se matr 901
Nr. 2 lyst d. 23.09.1964 lbnr. 20004-41 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv., se matr. 484 Skrydstrup. AKT: 41 SKR 484 - dato 29.09.1964
Nr. 3 lyst d. 22.08.1977 lbnr. 916216-41 Tillægstekst Dok om højspænding mv, se matr 455
Nr. 4 lyst d. 09.10.1980 lbnr. 916217-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 02.03.1982 lbnr. 916218-41 Tillægstekst Dok om forbud mod udnyttelse af en del af tagetagen mv
Nr. 6 lyst d. 27.11.1987 lbnr. 916219-41 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, rids se matr 959

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.



Adresse: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.326 Forbrug: 1.850,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Da en del af overetagen er elopvarmet bruges der udover naturgassen 2.142 mWh el til opvarmning = 4.498,00 kr. i 2019.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.647	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.062	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	4.082	I alt	kr.	909.750
Skorstensfejning	kr.	832			
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Jordflytningsgebyr	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

18.381

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.864 md./ 58.365 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.930 md./ 47.158 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: 31.01.2026
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: Rugmarksvej 14, Skrydstrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 726127
Ejerudgift/md.: kr. 1.532

Dato: 31.01.2026

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

Tilbehør:

Ovn mrk. Blomberg
Kogeplade mrk. Blomberg
Emhætte mrk. Cylinda
Køleskab mrk. Gram
Fryser mrk. Gram
Opvaskemaskine mrk. Point
Tørretumbler mrk. Electrolux

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.