



**REAL**

## Mågevej 10, 6500 Vojens

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>222</b> |
| Kontantpris      | <b>995.000</b>       | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.808</b>         | Grund m2    | <b>990</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1968/1976</b>     | Energimærke | <b>B</b>   |

Sagsnr. **726642**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

På Mågevej 10 i Vojens finder du denne rummelige og velindrettede villa fra 1968, som med sine 222 kvadratmeter boligareal byder på masser af plads og mange muligheder – både til den pladskrævende børnefamilie eller til dig, der ønsker hjemmekontor, hobbyrum eller blot god albuerum i hverdagen. Huset ligger på en lukket og børnevenlig villavej i et af byens mest eftertragtede områder, hvor nærhed til skole, indkøb, idrætsfaciliteter og offentlig transport er en naturlig del af hverdagen.

Indenfor bliver du budt velkommen i en rummelig entré/hall med god plads til overtøj, sko og opbevaring. Herfra træder du direkte ind i husets hjerte – en stor og lys vinkelstue med plads til både sofagruppe og et stort spisebord, hvor hele familien kan samles. Der er udgang til haven, og store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald hele dagen. Køkkenet er funktionelt og velholdt, og ønsker du en moderne, åben planløsning, er det oplagt at åbne op mod stuen og skabe et lækker køkken-alrum med direkte adgang til udearealerne. I stueplan finder du desuden et stort bryggers med egen indgang, to gode værelser samt et badeværelse med god plads.

Førstesalen rummer endnu flere muligheder. Her er to store værelser, men planløsningen tillader nemt at indrette tre rummelige værelser, hvis behovet er der. Et fint badeværelse findes også heroppe, og fra flere af rummene har du en flot udsigt over området, som skaber en skøn ro og fornemmelse af luft omkring boligen.

Ejendommen opvarmes primært via traditionel varmekilde, men som et energivenligt supplement er der installeret en varmepumpe, ligesom der også er solceller på taget. Kombinationen giver en god driftsøkonomi og et lavt energiforbrug, hvilket afspejles i det flotte energimærke B – et klart plus for både miljøet og pengepungen.

Grunden er på hele 990 kvadratmeter og byder på en dejlig, privat have med flere hyggelige kroge, solrige terrasser og masser af plads til leg og udeliv. Her kan både børn og voksne nyde sommeren i fredelige omgivelser. Til ejendommen hører desuden en god carport og en stor indkørsel med plads til flere biler.

### 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: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025



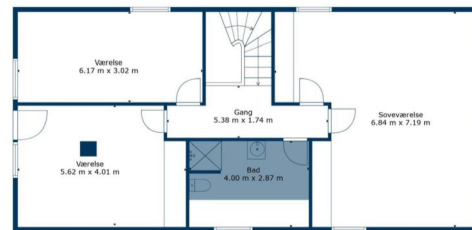
Adresse: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

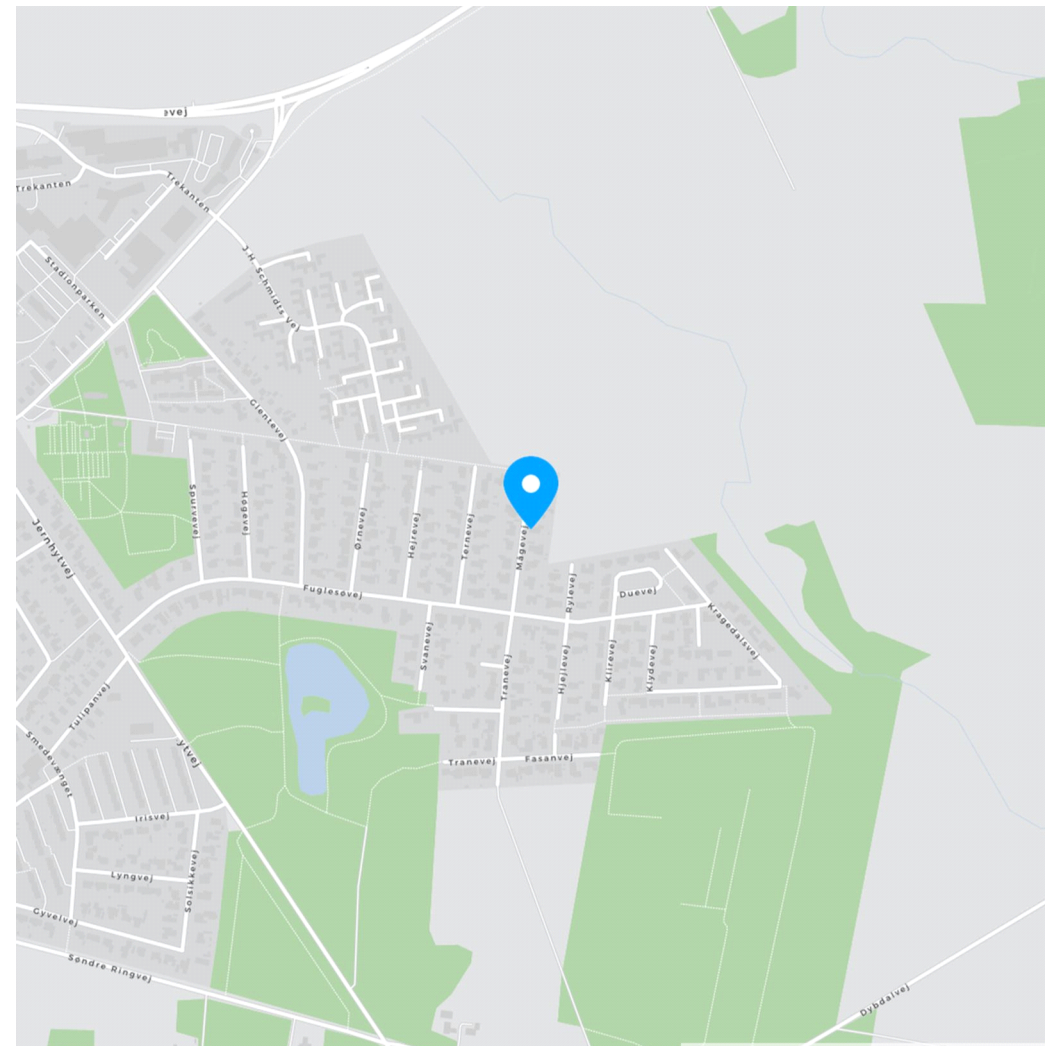
Dato: 06.12.2025



Stueplan



1. Sal





Adresse: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.               |
| Må benyttes til:    | Beboelse                    |
| Kommune:            | Haderslev                   |
| Matr.nr.:           | 1484 Vojens Ejerlav, Vojens |
| BFE-nr.:            | 5193489                     |
| Zonestatus:         | Byzone                      |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg  |
| Vej:                | Offentlig                   |
| Kloak:              | Seperatkloakeret            |
| Varmeinstitution:   | Naturgas                    |
| Opført/ombygget år: | 1968/1976                   |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.366.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 306.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.092.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 244.800 kr.   |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 990 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 222 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 104 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 33 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan:** Kommuneplan 2021-2033

[https://dokument.plandata.dk/11\\_9719224\\_1643663955230.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf)

##### **Forslag til kommuneplan:** Kommuneplan 2025-2037

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1738315448396.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf)

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

[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

##### **Spildevandsplan:** Kloakopland - A03-1

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

##### **Olietank:** Afblandet

**Skovbyggelinjer:** Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

##### **Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.12.1967 lbnr. 10620-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### 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: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring  
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.: 14.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn  
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 B.

#### 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.

##### **Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ældre end 2003:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret, men det menes at denne er ældre end 2003. 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: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                 |     |           |
|-------------------|-----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.573  | Kontantpris/udbetaling                                                                               | kr. | 995.000   |
| Grundskyld        | kr. | 5.515  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                     | kr. | 12.418    |
| Husforsikring     | kr. | 6.132  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                         | kr. | 7.850     |
| Renovation        | kr. | 3.555  |                                                                                                      | kr. | 1.015.268 |
| Skorstensfejning  | kr. | 832    | I alt                                                                                                |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 83     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                 |     |           |
| Jordflytning      | kr. | 2      | udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, |     |           |
|                   |     |        | herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.                                                    |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

21.692

#### 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 5.306 md./ 63.667 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.263 md./ 51.155 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 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: 06.12.2025

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: Mågevej 10, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726642  
Ejerudgift/md.: kr. 1.808

Dato: 06.12.2025

**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.:** Nej

**Tilbehør:**  
Køleskab  
Emhætte  
Komfur  
Ovn  
Opvaskemaskine  
Vaskemaskine

# 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



## 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.