

REAL



Runebakken 64, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.289	Grund m2	813
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **726787**

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: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025



Beskrivelse:

Denne velholdte ejendom på Runebakken 64 er opført i 1979 og rummer et boligareal på 124 m². Taget blev skiftet i 2021, og både køkken og badeværelser har gennemgået en omfattende opdatering, hvilket giver boligen et friskt og indbydende udtryk - således at den er lige til at flytte ind i.

Når du træder ind i huset, bydes du velkommen af en praktisk og rummelig entré, der er kombineret med et bryggers. Her er der god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og praktiske ting, som gør hverdagen lettere. Fra entréen er der adgang til husets køkken, der blev moderniseret i 2020. Køkkenet er lyst og indbydende og byder på masser af plads til både madlavning og en hyggelig spiseplads, hvor man kan samle familien.

Fra køkkenet er der videre adgang til den rummelige stue, der er husets naturlige samlingspunkt. Stuen er lys og luftig takket være de store vinduer, der vender ud mod haven. Her er der god plads til både et stort spisebord og et komfortabelt sofamøbel, hvilket gør rummet ideelt til både hverdagens aktiviteter og hyggelige familiefester.

Ejendommen byder på to moderne badeværelser, som blev renoveret i 2015 og begge har gulvvarme. De er både funktionelle og stilfulde og gør morgentoiletterne til en fornøjelse. Derudover rummer huset to børneværelser, som er lyse og venlige, samt et dejligt og rummeligt soveværelse, der giver god plads til både opbevaring og afslapning. Selvom huset stammer fra 70'erne, er værelserne af en rigtig god størrelse og skaber en rar atmosfære.

Huset er gennemrenoveret med stor opmærksomhed på detaljerne og er indflytningsklart. De store poster som tag og badeværelser er allerede taget hånd om, så du kan flytte ind uden at skulle bekymre dig om store renoveringsprojekter.

Ejendommen opvarmes effektivt med fjernvarme, hvilket sikrer lave driftsomkostninger og et behageligt indeklima året rundt.

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: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

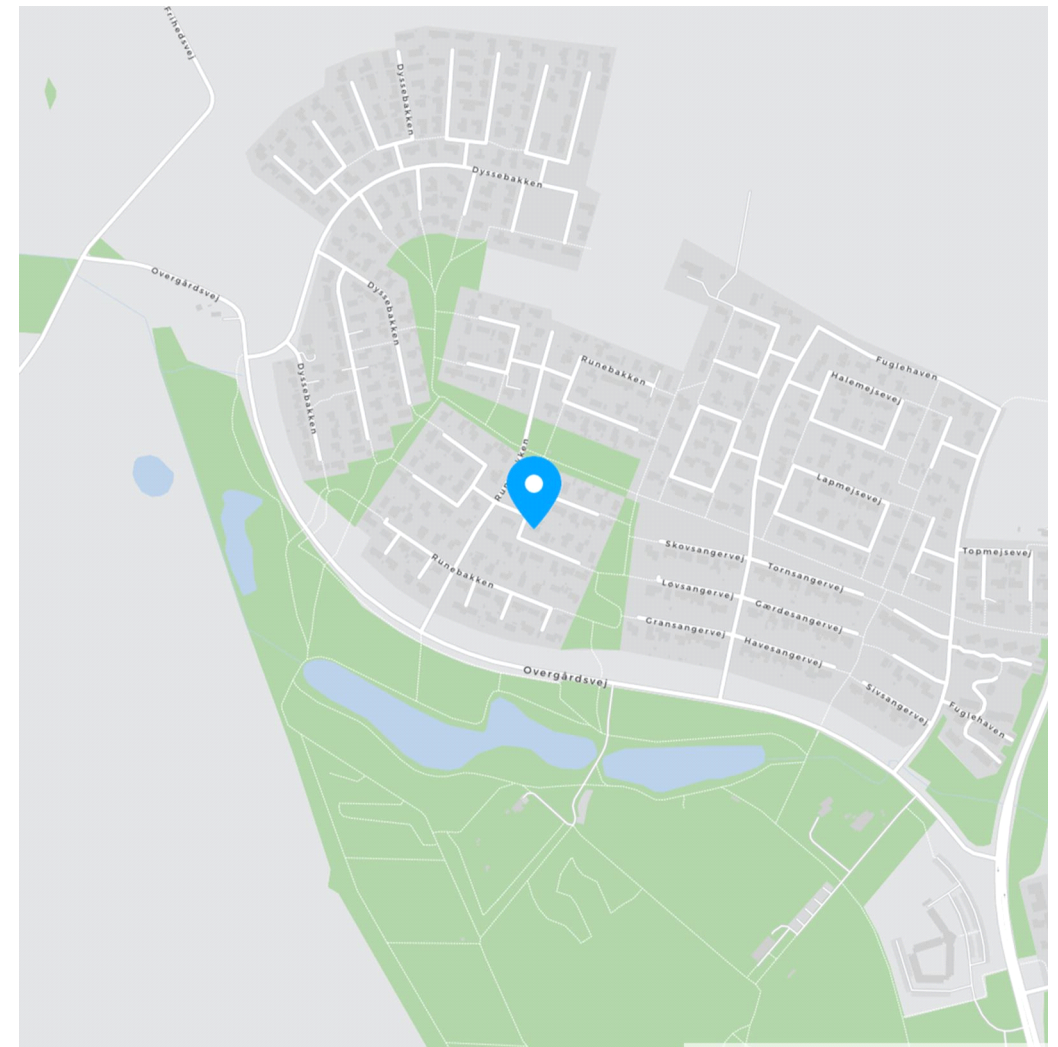
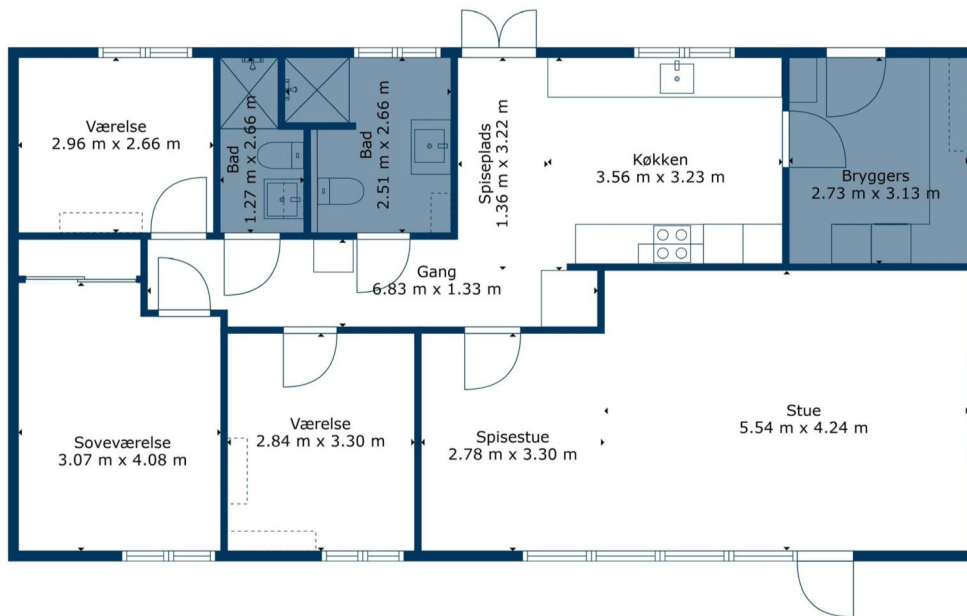
Dato: 07.05.2025



Adresse: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025





Adresse: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	2114 Vojens Ejerslav, Vojens
BFE-nr.:	5194106
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.119.000 kr.
Grundværdi:	263.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	895.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	813 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	124 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
- heraf Garage	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplanramme: Boligområde Overgårdsvej

Maksimal bebyggelsesprocent: 50 %

Maksimalt antal etager: 2

Lokalplan: Boligområde nord for Overgårdsvej

https://dokument.plandata.dk/20_179486_APPROVED_1216644218236.pdf

Varmeplan: Fjernvarme

Spildevandsplan: Kloakopland - A09-7

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. 06.08.1964 lbnr. 1073-41 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 AKT 41_VOJ_A11

Nr. 2 lyst d. 14.02.1973 lbnr. 1920-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 7, se matr 11 AKT 41_VOJ_11

Nr. 3 lyst d. 20.02.1978 lbnr. 929290-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 4 lyst d. 19.04.1978 lbnr. 8047-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv, se matr 11 AKT 41_VOJ_11

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG 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.: 13.400 Forbrug: 13,47 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har i 2023 brugt 12,927 MWh til samlet 12.936,34 kr.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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.

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.



Adresse: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.566	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	4.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.552	I alt	kr.	1.312.223
Grundejerforening	kr.	300			
Rottebekæmpelse	kr.	85	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 15.472

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.179 md./ 86.146 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.787 md./ 69.445 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: 06.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Runebakken 64, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 726787
Ejerudgift/md.: kr. 1.289

Dato: 07.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	999.123	999.123	977.846	DKK	3,5	64.361	27,50	4,46			Nej	

Tilbehør:

Medfølger:

Køleskab fra 2020

Emhætte fra 2020

Ovn fra 2020

Kogeplader fra 2020

Opvaskemaskine fra 2020

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.