

REAL



## Runebakken 11, 6500 Vojens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>1.445.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.392</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>901</b>
Byggeår	<b>1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **7261201**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / 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: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026



På rolige Runebakken i Vojens ligger denne velindrettede og løbende moderniserede villa på 137 m<sup>2</sup> – et oplagt hjem til familien, der ønsker god plads både inde og ude. Huset er opført i 1979 i klassiske mursten og fremstår i dag med nyt tag fra 2017. Boligen opvarmes med fjernvarme og ligger på en 901 m<sup>2</sup> stor grund med have og tilhørende garage på 32 m<sup>2</sup>.

Indenfor mødes I af en funktionel og familievenlig planløsning med tre gode værelser, to badeværelser og to toiletter – en attraktiv kombination, der giver fleksibilitet i hverdagen. Husets naturlige samlingspunkt er det moderne køkken fra 2018 med tilhørende spise-stue, hvor der er god plads til både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster. Der er gulvvarme i køkkenet samt i det store badeværelse, hvilket giver ekstra komfort. Fra opholdsområdet er der adgang til den rummelige og lyse stue med gode indretningsmuligheder.

Boligen er løbende opdateret med fokus på kvalitet og funktionalitet. Ud over nyt tag i 2017 er der etableret nyt køkken i 2018 og nyt bryggers i 2019. I 2019 blev der lagt nyt gulv i gang og stue, og i 2017 blev der lagt nyt gulv i brusekabine og gang. Husets døre er udskiftet i 2015, garageporten er fra 2015, og der er monteret nye vinduer i garagen i 2020. Alle renoveringer er udført af autoriserede firmaer.

Entréen giver en praktisk fordeling til boligens rum, og bryggerset har egen indgang – ideelt til børnefamilien eller den aktive hverdag.

Runebakken er et roligt og veletableret villakvarter med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og fritidsaktiviteter. Her får I trygge rammer, en opdateret bolig og en planløsning, der fungerer.

En solid og moderniseret villa med attraktiv beliggenhed – klar til nye ejere.

### 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 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026

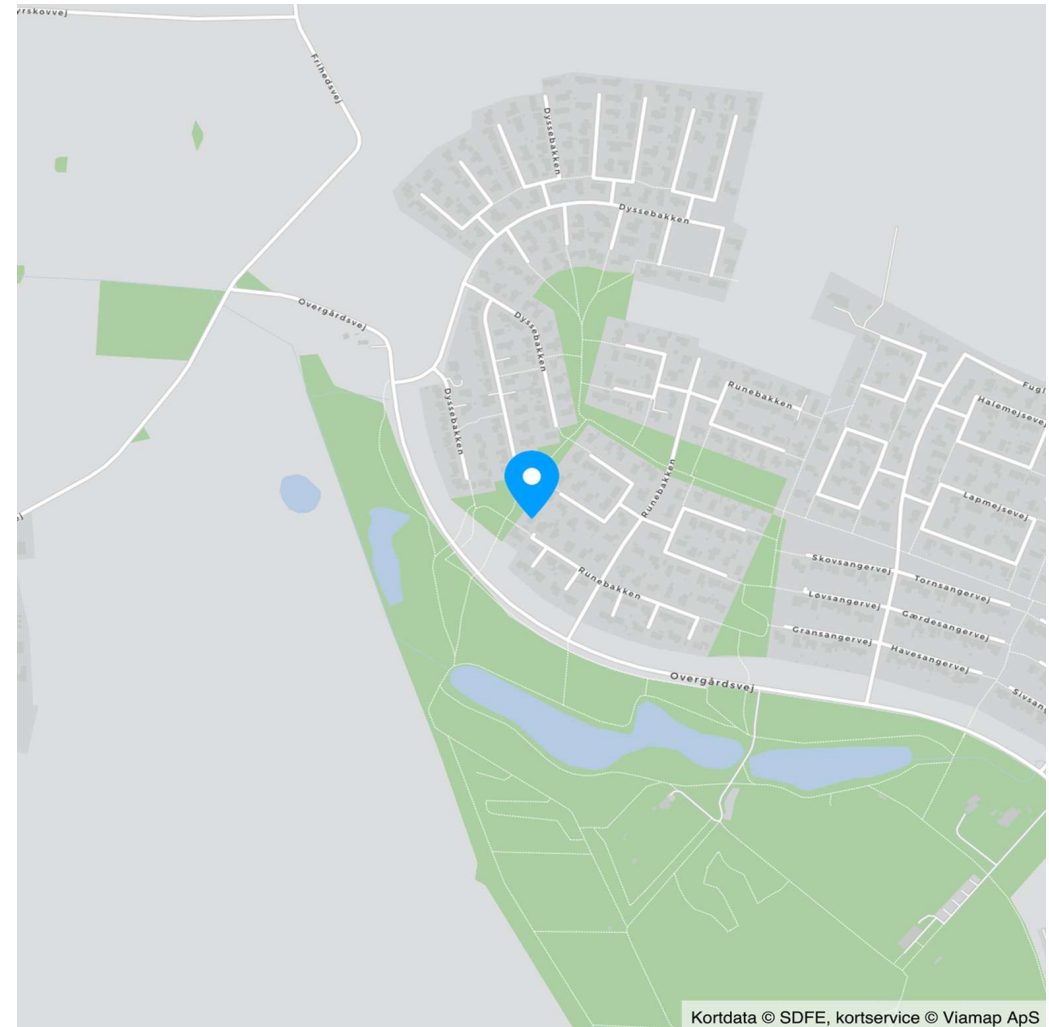
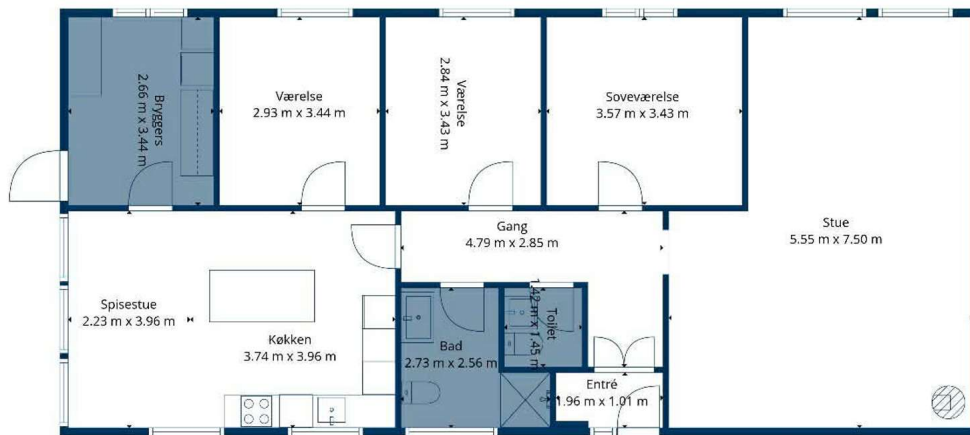




Adresse: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 2165 Vojens Ejerlav, Vojens  
BFE-nr.: 5194157  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.073.000  
Grundværdi: 252.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 858.400  
Grundlag for grundskyld: 201.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 901 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 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. : 21.05.2026 -  
- Nr. : 21.05.2026 -  
- Nr. 1: 06.08.1964 - Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41\_VO-J\_A11  
- Nr. 2: 19.04.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv, se matr 11 41\_VOJ\_11

**Planer**

KOmmuneplan  
Kommuneplan 11.10.BO.23 - Boligområde Overgårdsvej  
Lokalplan 15-41 - Boligområde nord for Overgårdsvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - A09-7 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køle/fryseskab (Bosch , 2017), Emhætte (Falmecc, 2018), Ovn (AEG, 2018), Kogeplade (2018), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskatte reform 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 stigningsbegrensningen på grundskyld. Boligskatte reformen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes [angiv antal] brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.378	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	2.560	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	5.609	I alt	kr.	1.463.076
Rottebekæmpelse	kr.	72	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.		
Grundejerforening	kr.	300			
Jordflytning	kr.	3			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.707			

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.970 md. / 95.645 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.335 md. / 76.021 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Runebakken 11, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 7261201  
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 21.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 867.000

Nr. 4: hovedstol kr. 460.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.