

REAL



Thorsager 1, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	850.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.354	Grund m ²	853
Byggeår	1971	Energimærke	E

Sagsnr. **7261113**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026



Funktionelt, velholdt og perfekt indrettet til familien

Velkommen til Thorsager 1 – en dejlig og velholdt etplansvilla, hvor familien får masser af plads at folde sig ud på. Huset ligger i et roligt og etableret villakvarter i Vojens, tæt på skole, pasningstilbud, indkøb og byens mange idrætsfaciliteter som svømmehal, skøjtehal og sportshaller. Her får I et trygt nærmiljø og gode forbindelser mod Haderslev og motorvejen.

Indretningen er gennemtænkt med hele fire værelser – tre samlet i en soveafdeling og et ekstra værelse placeret for sig selv, oplagt til kontor, gæsteværelse eller teenager. Den store, lyse stue giver plads til både spisebord og sofagrube, og det pæne køkken ligger praktisk placeret ved siden af. Hjemmet rummer desuden et funktionelt bryggers med egen indgang, en god entré samt både et pænt badeværelse og et gæstetollet – en stor fordel i hverdagen for børnefamilien.

Boligen fremstår meget velholdt med bl.a. udskiftede vinduer, hvilket bidrager til et godt indeklima og lavere drift.

Udenfor venter en skøn og ugenert have på 853 m², hvor der er god plads til leg, afslapning og udeliv. Derudover får du to garager på hhv. 28 m² og 19 m², hvilket giver rigtig fine muligheder til hobby, værksted eller ekstra opbevaring.

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: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

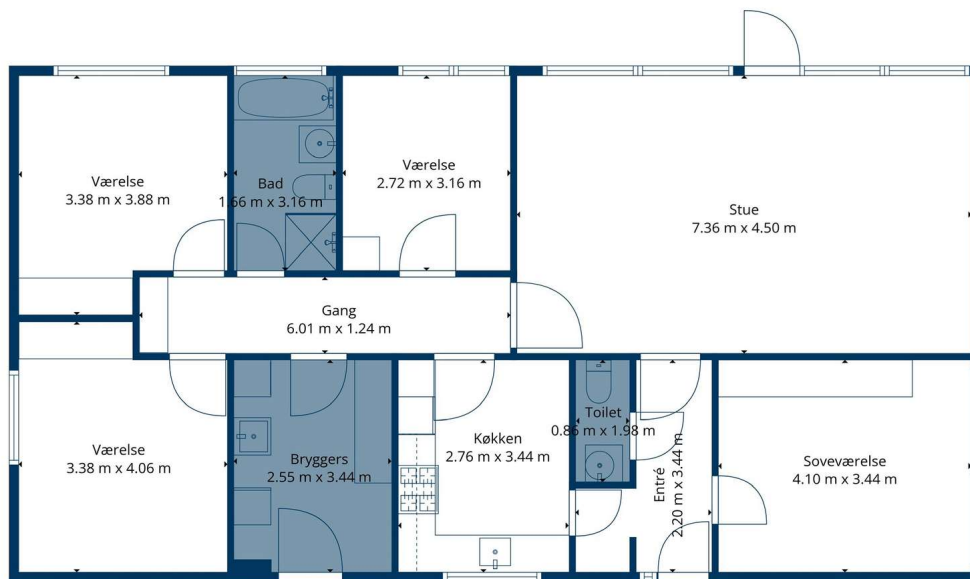
Dato: 25.03.2026



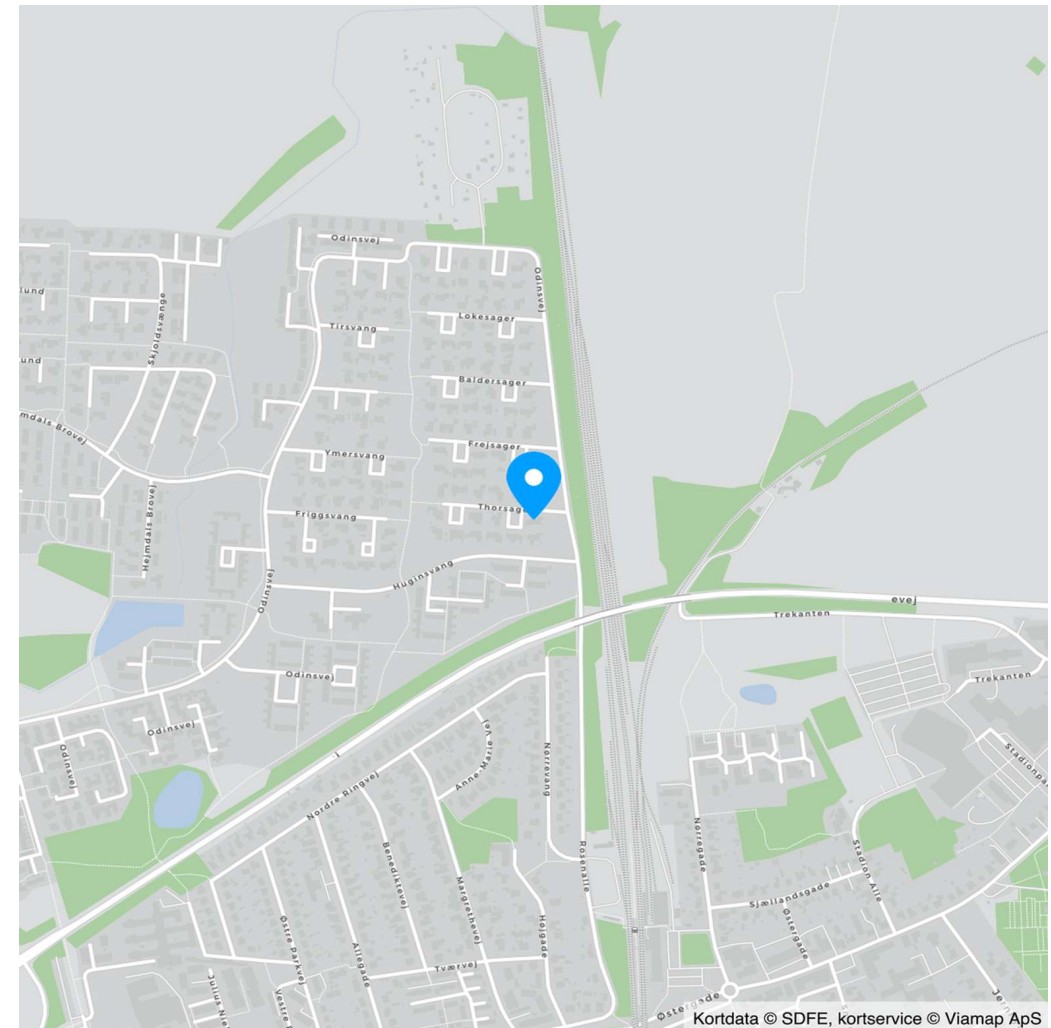
Adresse: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1561 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.:	5193563
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	991.000
Grundværdi:	305.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	792.800
Grundlag for grundskyld:	244.000

Arealer**

Grundareal:	853 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 m ²
Carport:	19 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. 1: 10.02.1970 - Byplanvedtægt nr. 5, se matr 11 41_VOJ_11
- Nr. 2: 05.06.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr 11 41_VOJ_11 og påteg. lyst 16.09.1971 I AKT: 41_VOJ_1150

Planer

Kommuneplan 11.10.BO.18 - Boligområde Odinsvej Nordøst
Lokalplan 5 - Byplanvedtægt 5, Boligområde Billund I

Kommuneplanramme - Kommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf
Spildevandsplan Kloakopland - A08-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeplan - Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune) - https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf
Forsyningsområde - udvidelse af Vojens Fjernvarme forsyningsområde

Olietank etableret i 1971 og sløjfet samt afblændet i 1988.

Tilbehør:

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

KøleskabEmhætteKomfur Medfølger ikke: Roser i haven

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgssopstillingens 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 E

Adresse: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	3.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	865.019
Rottebekæmpelse	kr.	92	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			
Husforsikring	kr.	5.326			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.252			

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 4.534 md. / 54.403 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.641 md. / 43.696 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Thorsager 1, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 7261113
Ejerudgift/md.: kr. 1.354

Dato: 25.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Efterregulering af ejendomsskatter - Dødsbo sælger

Pr. 1. juli trådte ny bestemmelse i kraft vedr. refusion af grundskyld, Ejendomsskattelovens §82 C. Køber ikke hæfter for sælgers ikke betalte grundskyld ved sælgers dødsfald, men køber skal ansøge om dette, og det gælder kun, hvis beløbet er på 1.500 kr. eller derover.

Da sælger er et dødsbo, medvirker boet IKKE til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der IKKE sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger og boets advokat/bobestyrer samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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 & 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.