

REAL



Dyssebakken 112, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.521	Grund m2	807
Byggeår	1994	Energimærke	C

Sagsnr. **7261027**

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: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

Dyssebakken 112 er en skøn etplansvilla fra 1994, placeret for enden af et lukket vænge i et roligt og børnevenligt kvarter. Her får I 140 m² bolig med en gennemtænkt planløsning, der gør hverdagen enkel og indbydende. Huset er indrettet med en separat børneafdeling med tre gode værelser og eget badeværelse, mens forældreafdelingen ligger i modsatte ende med soveværelse og direkte adgang til eget badeværelse med badekar. På den måde får både børn og voksne privatliv og de bedste rammer for familielivet.

Husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum, der ligger centralt og åbner sig op til både spise- og opholdsstue. Herfra er der direkte adgang til en solrig terrasse og den ugenerede have, hvor sommerdage og hyggelige aftener kan nydes i fred og ro. Planløsningen fuldendes af et praktisk bryggers med egen indgang, som gør det nemt at håndtere hverdagens gøremål.

Beliggenheden på Dyssebakken giver jer både nærhed til Vojens' skole, idrætsfaciliteter og indkøb, men samtidig er I kun ca. 10 minutters kørsel fra Haderslev bymidte. Her kan I nyde et aktivt handelsliv, hyggelige caféer, havnemiljøet og de smukke naturoplevelser ved Haderslev Dam. Motorvejen ligger ligeledes inden for kort afstand, så pendling til resten af Trekantsområdet er let og bekvemt.

Her får I altså en villa med en perfekt kombination af en funktionel planløsning, tryk beliggenhed på lukket vænge og en attraktiv placering tæt på både Vojens og Haderslev.

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: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

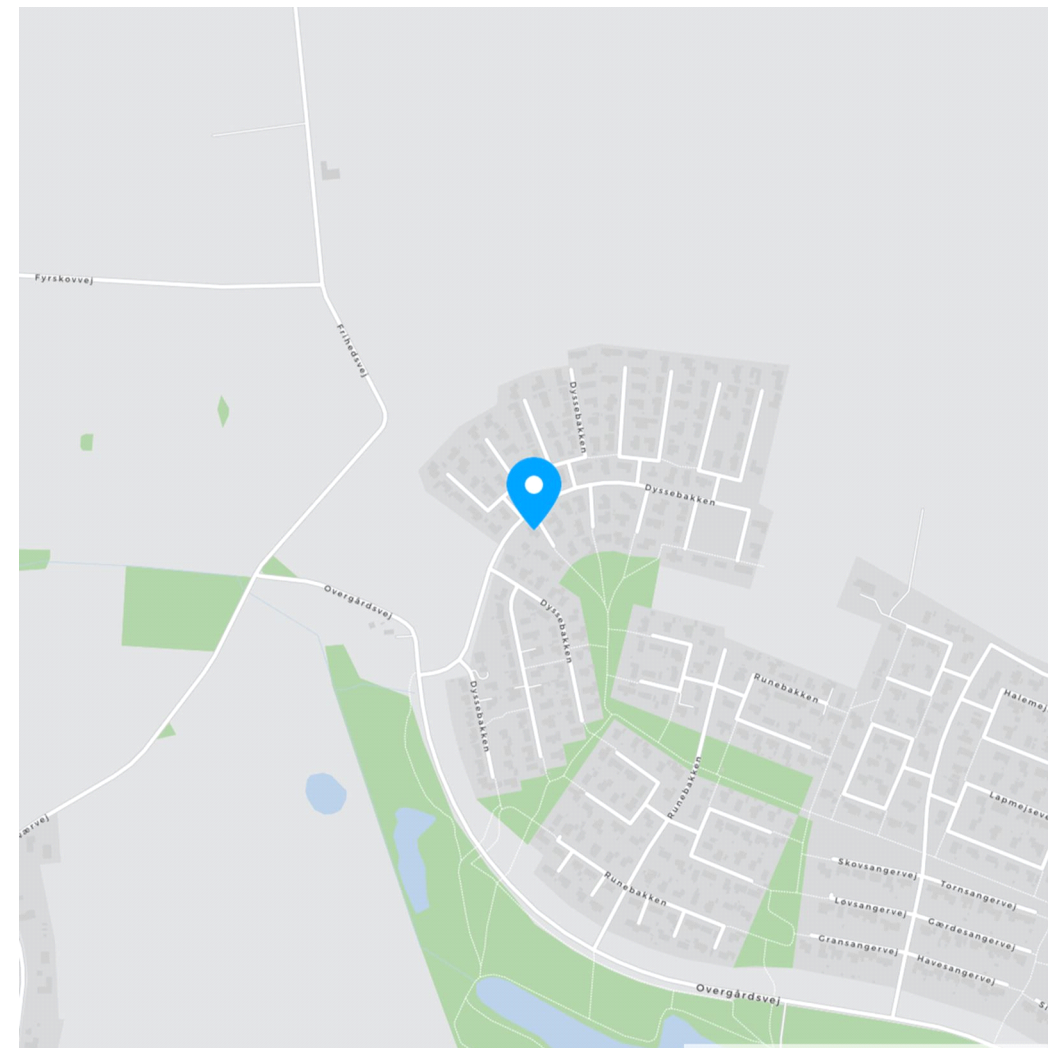
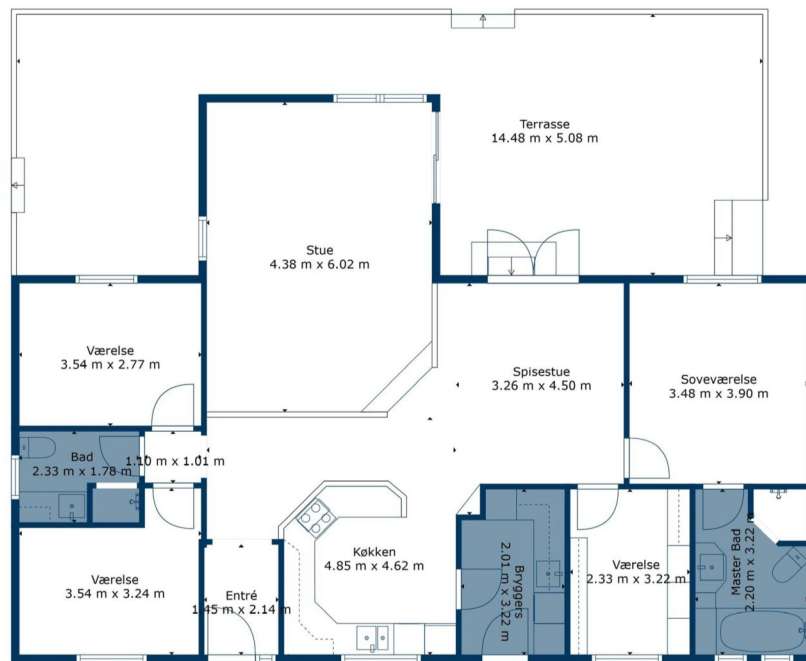
Dato: 10.12.2025



Adresse: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
 Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025



Adresse: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 2338 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.: 5194330
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1994

Arealer*

Grundareal: 807 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 34 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.463.000 kr.
Grundværdi: 324.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.170.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 259.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Boligområde nord for Overgårdsvej
https://dokument.plandata.dk/20_179486_APPROVED_1216644218236.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - A10-2
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. 14.04.1980 lbnr. 6999-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 06.06.1983 lbnr. 10037-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv, se matr 2323

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: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 15,56 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

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 salgsoptilling.
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.

Adresse: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.969	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.292	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.800	I alt	kr.	1.714.972
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Grundejerforening	kr.	300			
Jordflytning	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		18.254			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.163 md./ 109.953 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.284 md./ 87.407 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: 10.12.2025
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: Dyssebakken 112, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261027
Ejerudgift/md.: kr. 1.521

Dato: 10.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Billundområdet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Grundig

Emhætte mrk. Ct thermex

Komfur mrk. Voss

Ovn mrk. Voss

Kogeplader mrk. Voss

Opvaskemaskine mrk. AEG

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.