



danbolig Vojens

Ejendomsmæglere & valuar, MDE

Vestergade 13 · 6500 Vojens

Tlf. 74 54 23 00 · CVR nr. 31499925

danbolig.dk · vojens@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/people/danbolig-Vojens/61555621234857/> · <https://www.instagram.com/danboligvojens/>

Uldalvej 12, Uldal

6500 Vojens

Villa

Kontantpris	595.000
Udbetaling	30.000
Br./Nt. ekskl. ejerudg.:	3.379/2.681
Ejerudgifter pr. md.	1.261
Bolig m ²	120
Stue/ vær.	1/2
Byggeår	1880/
Grund m ²	1.661
Garage m ²	43
Fotos fra EFKT	
Energi:	F
Sag:	1940000597



Kontakt:

Bent Dall

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

Mobil: 27 59 88 44

bent.dall@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Bent Dall

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

FREJA
EJENDOMME

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

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: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026



tegning uden ansvar



Beskrivelse:

Drømmer I om et hjem, hvor hverdagens tempo sættes ned, omgivet af grønne omgivelser og nærhed til naturen? På Uldalvej 12 finder I en velholdt villa, der kombinerer rummelighed til familien med skønne muligheder for fritidsaktiviteter. Her får I en base, hvor komfort og adgang til frisk luft går hånd i hånd – perfekt til både store og små.

Indendørs mødes I af en hyggelig atmosfære, hvor stueplanet byder på en stor stue med brændeovn. Her er der plads til samvær, og stuen har direkte forbindelse til et funktionelt køkken, hvilket gør hverdagens måltider nemme at tilberede og nyde. Fra stuen er der adgang til den sydvendte have, så samværet let kan fortsætte udendørs på lune aftener. I stueplan findes også et badeværelse med bruseniche samt en praktisk entré / bryggers, der gør de daglige gøremål lettere at klare. På første sal ligger to gode værelser, hvor der både er plads til privatliv og kreative indretningsmuligheder – heroppefra kan udsigten over de grønne omgivelser nydes i fulde drag.

Udendørs venter en overdækket terrasse, hvor sommerens aftener kan forlænges. Haven er omkranset af frodig beplantning og store træer, der skaber privatliv og en følelse af at være tæt på naturen. Her kan børnene lege, og der er plads til små oaser, blomsterbede, køkkenhave eller afslappende stunder under trækroneerne. Ejendommen rummer desuden et stort og solidt værksted, der kan fungere til hobbyprojekter, kreative sysler eller som ekstra opbevaring. Ved siden af værkstedet ligger et rummeligt hobbyrum, hvor både børn og voksne kan udfolde sig med interesser og samvær.

Beliggenheden i Uldal understreger oplevelsen af ro og tryghed. Området er præget af et stærkt naboskab og et sikkert nærmiljø, hvor børn trygt kan bevæge sig til skole via det udbyggede stisystem. Her oplever I en harmonisk balance mellem familieliv og naturens fred, samtidig med at indkøb og hverdagens nødvendigheder findes i nærområdet. De åbne marker og smukke landskaber inviterer til gåture og leg i det fri, mens den korte afstand til Vojens giver nem adgang til byens muligheder inden for indkøb, sport og kultur.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Ejendommen ligger i "rød zone" ved Flyvestation Skrydstrup.

Læs mere her:
<https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensationfor-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/>

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: Bent Dall

Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026



Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026



Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 45 Uldal, Skrydstrup
BFE-nr.: 5189327
Zonestatus:
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 480.000,00
Grundværdi: 22.800,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 341.600,00
Grundlag for grundskyld: 104.800,00

Arealer **

Grundareal: 1.661 m²

Boligareal i alt: 120 m²

Øvrige arealer:
Garage 43 m²

*** 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:

20.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 128 41_ULD_132
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hvidevarer medfølger uden garanti af nogen art.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Chubb

Særlige forhold ved forsikringen: Forsikringen kan ikke overtages af køber

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret:

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligskat Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

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

Foreløbig vurdering for 2024

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2024. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2026. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 427.000.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 131.000

Vurderingen må forventes at stige idet der siden vurderingen er tillagt ekstra grundstykke.

Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
 Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.742,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld bolig 2026	kr. 1.330,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.500,00	Berigtigelse af skøde, købers andel
Jordflytningsgebyr	kr. 2,25	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 89,27	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renovation	kr. 4.600,00	udgifter til: købers egne rådgiver, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skorstensfejningsbidrag	kr. 1.871,35	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ovenstående er anslåede beløb, da grundarealet er øget efter beregning.	kr. 0,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.135,99	

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.379 md./ 40.547 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.681 md./ 32.178 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: 22.5.2026. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Adresse: Uldalvej 12, Uldal, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 1940000597
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 22.5.2026

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. støjniveauet for ejendommene i rød zone:

Den røde zone omfatter et område med en støjbelastning på 55 dB gennemsnitstøj og 100 dB maksimalstøj. Der er tale om beregnet støj for det scenarie, hvor Danmarks kampflykapacitet alene udgøres af flytypen F-35 inkl. afvisningsberedskabet.

For yderligere information henvises til flystøjsrapporten for Flyvestation Skrydstrup og punktberegningerne for F-35. Materialet ligger på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. de sundhedsmæssige konsekvenser for en beboer af ejendommene i rød zone:

Der er forud for loven om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering for Flyvestation Skrydstrup. Her indgår bl.a. et litteraturstudium vedr. effekten af flystøj på børns sundhed, trivsel og indlæring.

Det er et element i den politiske aftale om kompensation for F-35 kampflystøj fra Flyvestation Skrydstrup, at der afsættes midler til at undersøge evt. konsekvenser af F-35 flystøj på børns indlæringsevne og sundhed samt en undersøgelse af flystøjens påvirkning af produktionsdyr. For at få belyst dette vil der blive iværksat en række tiltag, hvor eksisterende viden bliver afdækket gennem bl.a. litteraturstudier og kontakt til andre nationer med F-35-kampfly. Efterfølgende vil den nærmere afgrænsning af yderligere undersøgelser i forhold til blandt andet vibrationer og lavfrekvent støj, menneskers sundhed samt påvirkning på produktionshusdyr blive fastlagt med inddragelse af naboer, interesseorganisationer og forskere. Tidshorizonten vil afhænge af undersøgelsesdesignet, og der kan blive tale om flerårige undersøgelser.

For yderligere information henvises til materialet på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside, hvor blandt andet støjbekendtgørelsen, støjrapporter og miljøkonsekvensvurderingen er tilgængelig.



Velkommen hos danbolig Vojens

Hos danbolig Vojens kan du forvente et professionelt, dedikeret og empatisk hold af medarbejdere, der sikrer dig et trygt og effektivt boligsalg.

Vi har mange års erfaring og stort lokalkendskab, hvilket betyder at vi kender markedets udvikling og kvaliteterne i dit nærmiljø. Som sælger er det altafgørende, at du føler dig tryk ved vores rådgivning og det efterfølgende salgsarbejde. Vi garanterer dig derfor et boligsalg, hvor selv den mindste detalje bliver fulgt til dørs. Danbolig Vojens er med dig fra start til slut, og vi slipper dig ikke, før nøglerne er overdraget til køberen og dokumenterne er helt på plads.

danbolig Vojens

Ejendomsmæglere & valuar, MDE

Vestergade 13 · 6500 Vojens

Tlf. 74 54 23 00 · CVR 31499925

danbolig.dk · vojens@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danboligvojens> · [skriv selv instagram](#)

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA