

REAL



## Højgade 8, 6630 Rødding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.116</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>852</b>
Byggeår	<b>1961</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **7261297**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 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: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026



### Centralt beliggende og indflytningsklar bolig på blind vej

Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er en fin fordeling til boligens rum. Herfra ledes man videre ind i boligens hjerte – det åbne køkken, som ligger centralt placeret og i naturlig forbindelse med både spisestue og stue. Her opleves et lyst og indbydende opholdsmiljø med plads til både hverdag og gæster.

Fra spisestuen er der direkte udgang til en terrasse og en hyggelig, overskuelig gårdhave, som giver gode muligheder for udeliv i private rammer. Stuen ligger i forlængelse heraf og skaber en behagelig opholdszone med god plads til afslapning.

Videre rundt i boligen finder man soveværelset samt et ekstra værelse, som kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er centralt placeret og let tilgængeligt fra alle rum.

Fra boligen er der videre adgang til en praktisk tilbygning med gangareal, som leder ud til en overdækket terrasse og videre til både garage og et disponibelt rum, der kan bruges til opbevaring, hobby eller værksted.

Boligen er samtidig beliggende tæt på alle hverdagens fornødenheder, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Samlet set får man her en bolig, hvor planløsningen hænger naturligt sammen, og hvor inde- og udeliv smelter fint sammen i hverdagen.

### 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: Nicolai Gerber



Adresse: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

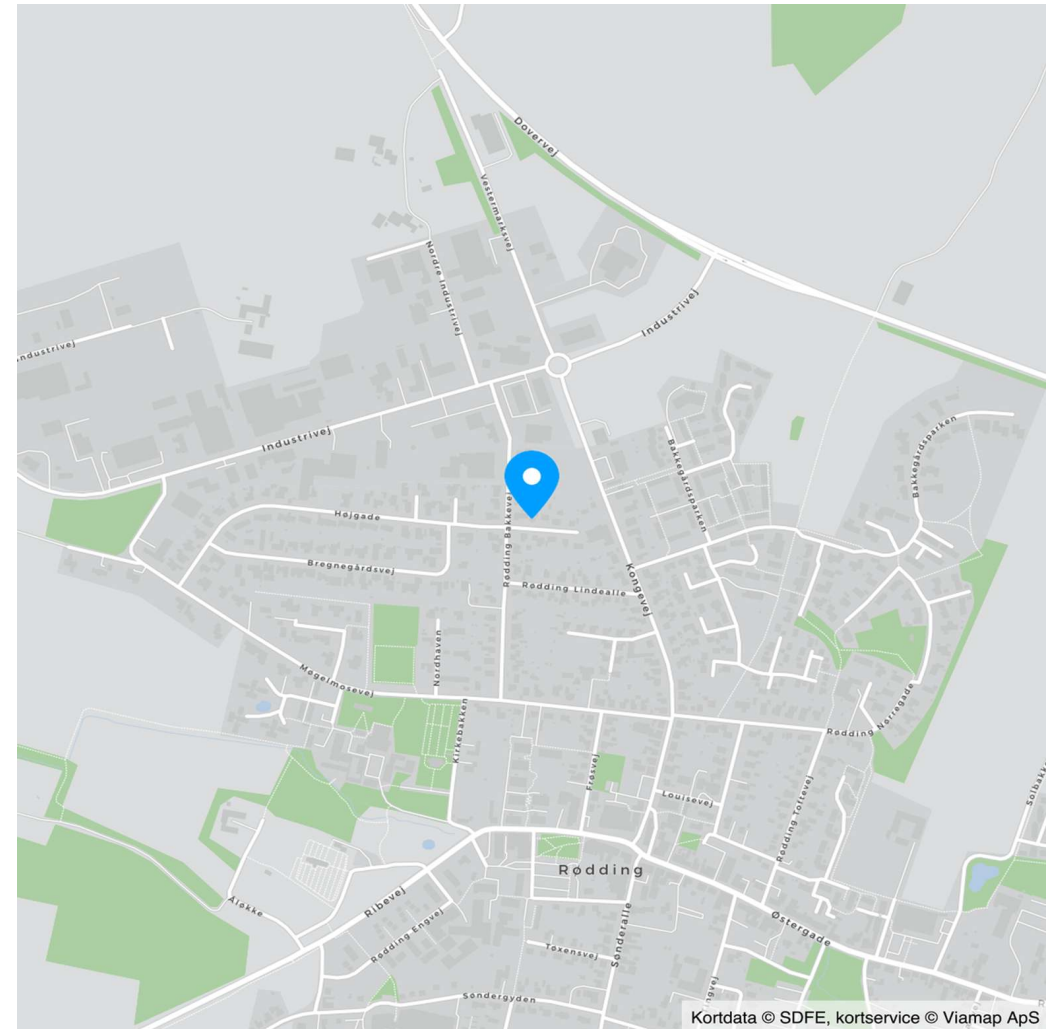
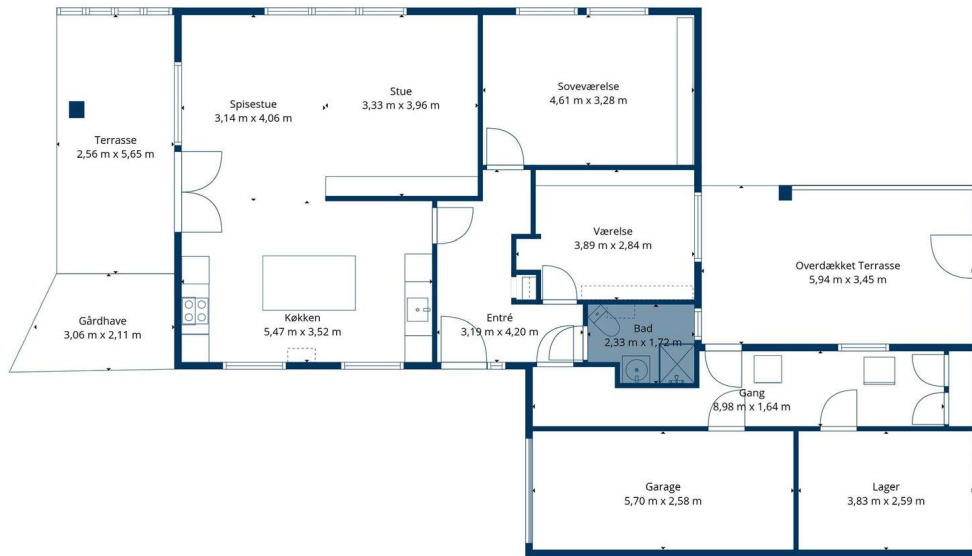
Dato: 13.04.2026



Adresse: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejen  
Matr.nr.: 1072 Rødding Ejerlav, Rødding  
BFE-nr.: 5197963  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 724.000  
Grundværdi: 247.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 579.200  
Grundlag for grundskyld: 197.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 852 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 95 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 4.B.02 - Område nord for Møgelmosevej  
Lokalplan

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - RR07 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Kloakopland - RR030 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Fjernvarme og abonnement**

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.  
Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.

**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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 13.230 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.954	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	80	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.963	I alt	kr.	917.250
Renovation	kr.	3.619			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.397			

#### 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 4.963 md. / 59.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.958 md. / 47.494 år v/26,86 %

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: 25.03.2026

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: Højgade 8, 6630 Rødding  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 13.04.2026

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:

# 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.