

**REAL**



## Storegade 180, 6560 Sommersted

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>76</b>  |
| Kontantpris | <b>690.000</b>       | Værelser    | <b>2</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.127</b>         | Grund m2    | <b>991</b> |
| Byggeår     | <b>1955</b>          | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **726023**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Ny Erlevej 28A, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

### Beskrivelse:

Skøn etplans villa med god kælder, i godt lokalsamfund.

Sommersted er et sådan lokalsamfund hvor man hurtigt 'blender ind'. Ejendommen er beliggende i børnevenlige omgivelser og med den integrerede institution Troldemarken centralt beliggende i Sommersted er det et godt og sikkert sted for jeres børn at vokse op.

Ejendommen byder velkommen ind i en mindre entré, hvorfra der er direkte adgang til husets store stue. Her er god plads til både spisestue og sofaarrangement. Herfra er endvidere direkte adgang til en hyggelig havestue. Et fint køkken som findes i åben forbindelse med stuen. Her er god plads til madlavningen og fine hvidevarer hele vejen rundt. Slutteligt findes der på stueetagen et fint værelse og et gæstetoilet.

I kælderen findes 2 disponible rum, som begge er blevet brugt til værelser. Disse er dog ikke registreret på BBR hvorfor de ikke indgår i ejendommens boligkvadratmeter. Et stort badeværelse og et godt bryggers med plads til vaskefaciliteter.

Ude findes en fin garage og en stor have. Her er god plads til leg – eller hvis en udbygning er drømmen, er her godt med plads til udvidelse.

### 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: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

Skøn etplans villa med god kælder, i godt lokalsamfund.

Sommersted er et sådan lokalsamfund hvor man hurtigt 'blender ind'. Ejendommen er beliggende i børnevenlige omgivelser og med den integrerede institution Troldearken centralt beliggende i Sommersted er det et godt og sikkert sted for jeres børn at vokse op.

Ejendommen byder velkommen ind i en mindre entré, hvorfra der er direkte adgang til husets store stue. Her er god plads til både spise- og sofaarrangement. Herfra er endvidere direkte adgang til en hyggelig havestue.

Et fint køkken som findes i åben forbindelse med stuen. Her er god plads til madlavningen og fine hvidevarer hele vejen rundt. Slutteligt findes der på stueetagen et fint værelse og et gæstetoilet.

I kælderen findes 2 disponible rum, som begge er blevet brugt til værelser. Disse er dog ikke registreret på BBR hvorfor de ikke indgår i ejendommens boligkvadratmeter. Et stort badeværelse og et godt bryggers med plads til vaskefaciliteter.

Ude findes en fin garage og en stor have.

Her er god plads til leg – eller hvis en udbygning er drømmen, er her godt med plads til udvidelse.



---

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

---

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 373 Sommersted Ejerlav, Sommersted  
BFE-nr.: 5190046  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - naturgas  
Opført/ombygget år: 1955

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Offentlig ejendomsværdi: 470.000 kr.  
Heraf grundværdi: 145.900 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 94.080 kr.  
Grundskatteloftværdi: 150.000 kr.

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 991 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge:  
Hovedbyg. bebyg. areal: 76 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 61 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 76 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 24 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 24 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse  
- af dato: 24.05.2022

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Vides ikke

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2021-2033, Centerområde Storegade, Planstrategi 2019.

**Lokalplan:** Bolig- og erhvervsområde i Sommersted by

**Spildevandsplan:** J02-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

##### **Tinglyste servitutter:**

Der forefindes ingen servitutter på nærværende ejendom

#### Tilbehør:

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

1 stk komfur  
1 stk emhætte  
1 stk. køleskab  
1 stk opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.523 Forbrug: 2.138,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - naturgas

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 salgsopstillingens 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

#### Ejerudgift 1. år:

|                       | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |         |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Ejendomsskat          | 3.554  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | 690.000 |
| Ejendomsværdiskat     | 866    | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | 7.500   |
| Renovation            | 4.077  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | 5.950   |
| Husforsikring ansl.   | 5.000  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | 703.450 |
| Rottebekæmpelse       | 19     | 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          | 9      |                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| Ejerudgift i alt 1 år | 13.524 |                                                                                                                                                                                                                                             |         |

#### 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.820 md./ 45.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.048 md./ 36.576 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.06.2022

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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted  
Kontantpris: 690.000

Sagsnr.: 726023  
Ejerudgift/md.: 1.127

Dato: 15.06.2022

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Realkredittype | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|----------------|----------|--------------|---------------|--------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                |          |              |               |        |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Om boligskat**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft 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 og ejendomsskat, fremadrettet 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 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Områdeklassificering:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

**Forsikringsforhold:**

\*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

\*\*For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.



# 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.



## Mød holdet bag dit boligsalg