



REAL

Storegade 180, 6560 Sommersted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	76
Kontantpris	645.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.395	Grund m2	991
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **726023**

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: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026



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 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 madlavning 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: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

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 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.

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026



Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	371.000 kr.
Grundværdi:	653.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	300.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	524.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	991 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.



Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne
værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.523 Forbrug: 2.138,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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
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: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.530	Kontantpris/udbetaling	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	6.634	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.550	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	I alt	kr.	658.250
Rottebekæmpelse	kr.	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	kr.	2			

Ejerudgift i alt 1 år

16.735

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.509 md./ 42.111 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.835 md./ 34.024 år v/25,50%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

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:

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.: Vides ikke

Forsikringsforhold:

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

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

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 – 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.