

REAL



Engvej 14, 6560 Sommersted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	740.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.204	Grund m ²	988
Byggeår/ombygget	1968/1993	Energimærke	D

Sagsnr. **7261342**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026



Velindrettet villa på lukket vænge i Sommersted

På Engvej 14 i Sommersted finder I denne velholdte villa på 163 m², som er attraktivt beliggende for enden af et lukket vænge. Her får I en rolig placering med kort afstand til hverdagens fornødenheder og gode rammer for familielivet.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning, hvor I træder ind via bryggerset, som leder videre til husets store køkken-alrum. Her er god plads til både hverdagsliv og samvær med familie og venner. Derudover rummer boligen fire gode værelser, et badeværelse samt et gæstetoilet.

Opholdsafdelingen består af en rummelig stue med et flot lysindfald samt en hyggelig pejsestue, der skaber en varm og indbydende atmosfære året rundt. I den separate forældreafdeling finder I et stort soveværelse, som er placeret lidt for sig selv fra husets øvrige værelser.

Udendørs venter en 988 m² stor grund med gode muligheder for både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

En villa med en god planløsning, fine opholdsrum og en attraktiv beliggenhed i Sommersted – perfekt til familien, der ønsker god plads både inde og ude.

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: Frederik Trans



Adresse: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026

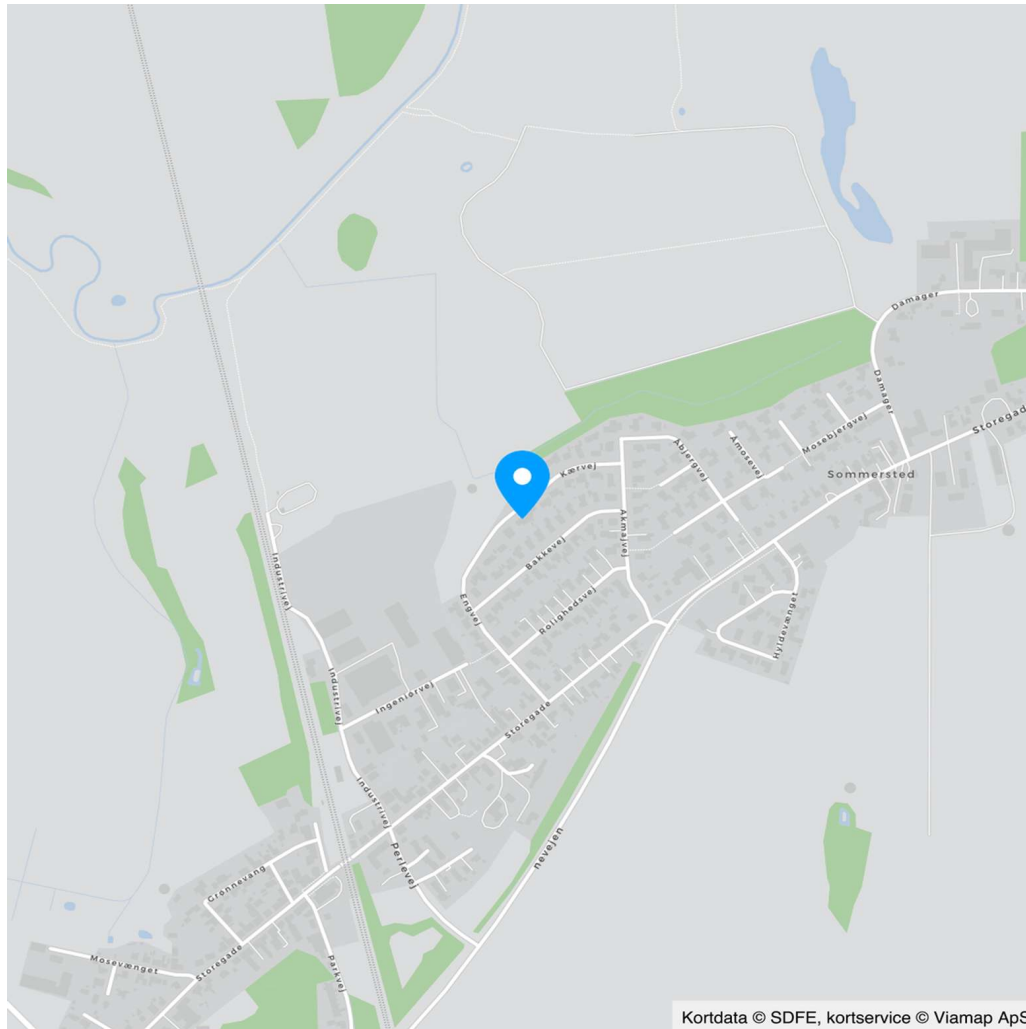




Adresse: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026





Adresse: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 528 Sommersted Ejerlav, Sommersted
BFE-nr.: 5190183
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 722.000
Grundværdi: 159.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 577.600
Grundlag for grundskyld: 127.200

Arealer**

Grundareal: 988 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 22 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 14.10.BO.01 - Boligområde Akmajvej
Lokalplan 81-02 - Boligområde i Sommersted by

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: **.
Olietank: Der er en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

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: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 23.264 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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 D

Adresse: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.946	Kontantpris	kr.	740.000
Grundskyld	kr.	1.615	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	761.350
Husforsikring	kr.	5.199			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.448			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.073 md. / 48.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.236 md. / 38.832 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Engvej 14, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 7261342
Ejerudgift/md.: kr. 1.204

Dato: 24.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 408.000
Nr. 2: hovedstol kr. 125.000
Nr. 3: hovedstol kr. 309.000
Nr. 4: hovedstol kr. 592.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn/pejseindsat

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er ***. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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.

Plantegning

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 & 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.