

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: Varnæsvej 82, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.375.000

Sagsnr.: 20000720
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Med frit udsyn over vandet på sydsiden af Aabenraa Fjord ligger denne skrånende byggegrund, hvor man kan se frem til muligheden for at opføre en moderne ejendom til helårsbeboelse. Omgivelserne er i særklasse med vandet akkurat uden for kommende glaspartier og terrassedøre, og ligeledes er der få skridt til sandstranden ved kysten, de store skove i nærområdet og byens muligheder i Aabenraa. I kraft af det skrånende terræn er der ideelle betingelser for at få panoramaudsigt over fjorden.

Uhindret fjordudsigt

Grunden på Varnæsvej 82 er højt placeret og skråner mod vandet, så der er garanti for at få fuldt udbytte af udsynet over fjorden og kystområdet, særligt hvis man bygger en etage op i højden. I forgrunden har man hustagene, og ude på fjorden sejler små og store skibe forbi på deres vej ind til havnen i Aabenraa. På den modsatte side af farvandet kommer skovene lige øst for byen til syne. Endnu længere ude i retning af det åbne hav kan man få øje på stranden ved Skarrev, og om aftenen er der en meget smuk udsigt til byen og husene, der ses oplyst på den anden side af fjorden.

Naturskønt ved vandet

Hostrupskov anses for at være en naturskøn enklave sydøst for Aabenraa, som udover den nære tilknytning til fjorden er kendetegnet af masser af kystnær, kuperet natur. Den korteste afstand til sandstranden er ikke mere end 150 meter via grundejerforeningens stier, og tager man en længere rute på omtrent 400 meter, kommer man til en offentlig strand, som stort set kun benyttes af lokale. Stranden kaldes Bahamas grundet det hvide sand, det indbydende badevand og de store, omkringliggende græsområder.

Præcist som på den nordlige side af fjorden er landskabet omkring Hostrupskov i høj grad kendetegnet af skovarealer. I gåafstand ligger eksempelvis skoven ved Agsø, hvor der er vandreruter. Aabenraa by nås på få minutter i bil, og der er tilsvarende kort afstand til skole, pasningstilbud og sportsfaciliteter i Stubbæk. I et større perspektiv ligger ejendommen også fordelagtigt i forhold til Sønderborg, og da motorvejen ligeledes er nær, er der gode trafikale forhold mod Trekantområdet eller Flensborg.

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: Christopher Thimsen

Adresse: Varnæsvej 82, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.375.000

Sagsnr.: 20000720
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max.

Kommune: Aabenraa

Matr.nr.: 862 Sdr. Hostrup, Ensted

BFE-nr.: 9658076

Parcel nr.:

Zonestatus: Byzone

Vand: Ingen

Vej: Fælles/privat

Kloak: Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 730.000,00

Grundværdi: 730.000,00

Grundlag for grundskyld: 584.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 1209 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grunden er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2015-2026

- Hostrupskov

- Tillæg til Vækststrategi 2016-28: Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen

- Sund Vækst VÆKSTSTRATEGI 2018-2030

- Det Gode Liv - Udviklingsstrategi 2035

Grunden er omfattet af spildevandsplan: AHs05 - Separatkloakeret.

Grunden er beliggende i et varmforsyningsområde: Hostrupskov - Fjernvarme. Og der er forsyningsforbud mod el.

Grunden er omfattet af Lokalplan nr. S.24: Boligområde syd for Varnæsvej i Hostrupskov.

Grunden er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.2003 lbnr. 18030-43 Tillægstekst Lokalplan nr. S 24 Filnavn: 43_T_54

Nr. 2 lyst d. 08.12.2004 lbnr. 15182-43 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om beplantning, haveanlæg mv Filnavn: 43_T_54

Nr. 3 lyst d. 21.12.2012 lbnr. 1004177788 Filnavn: 7c705fa3-7e5d-43fc-b11d-3bc6b390f2c4

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Varnæsvej/Vingelhøjvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Adresse: Varnæsvej 82, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.375.000

Sagsnr.: 20000720
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 9.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsomkostninger er anslået på baggrund af prislisterne fra hhv. Arwos, Aabenraa fjernvarme og Vores elnet.

Beregning

Vand: Basisbidrag (kr. 16.880) + stikledningsbidrag indtil Ø 40 mm (kr. 6.722,50)

Spildevand: Standardtilslutningsbidrag for 1 boligenhed (kr. 74.682,50)

El: Standardtilslutningsbidrag (kr. 20.500)

Varme: Grundbeløb (kr. 15.625), her er stikledning pr. meter og tillæg for opgravning ikke inkluderet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.603 heraf moms kr. 4.721

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.500 heraf moms kr. 4.100

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 74.683 heraf moms kr. 14.937

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 15.625 heraf moms kr. 3.125

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Varnæsvej 82, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.375.000

Sagsnr.: 20000720
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundskyld	4.555,20	Kontantpris/udbetaling 1.375.000,00
Renovation	4.055,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde 10.150,00
Grundejerforening	1.500,00	I alt 1.385.150,00
Ejerudgift i alt 1. år:	10.110,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold."

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.290 md./ 99.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.476 md./ 77.715 år v/ 26,55 %

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: 9.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

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

Adresse: Varnæsvej 82, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.375.000

Sagsnr.: 20000720
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 9.5.2025

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: