

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: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025



Beskrivelse:

Omgivet af friland og natur på Sydals ligger denne store, solide ejendom, som består af et hovedhus og to udbygninger i boligstandard. Samtlige bygninger er muret, og mens det ene er udstyret med et rødt, halvvalmet tegltag, fremtræder de to andre med flotte stråtage fra 2017. Grunden er anlagt i tråd med naturen, der omgiver den, og tværs gennem grundarealet løber Pulverbæk, ligesom små damme, søer og skov kendetegner omgivelserne.

Fredeligt og naturskønt

Ejendommen ligger på et højdepunkt lige øst for Augustenborg og Mjang Dam på det sydlige Als. Foruden marker og engarealer er beliggenheden kendetegnet af store skovområder og vandløb, og få kilometer herfra finder man nogle af landets bedste badestrande langs kysterne. Man kan opleve naturen fra flere vandrestier og cykelruter, og særligt Augustenborgstien ved det 88 hektar store mose-, eng- og søområde ved Mjang Dam er et oplagt sted at starte. Herfra løber Vibækken, som er et af de længste og mest vandrige vandløb på Als, og Pulverbækken, som gennemskærer matriklen på Asserballevej 8, er en udmundning af denne. Ydermere er Gendarmstien ved Skovby samt halvøen Kegnæs også et besøg værd.

Side om side med naturen har man bekvemmeligheder til rådighed. Eksempelvis er der cykelafstand til Tandslet Friskole, og også i Augustenborg og Sønderborg venter velassorterede fornødenheder såsom skoler, indkøbsmuligheder og kulturelle seværdigheder.

Idyl på egen grund

I overensstemmelse med den omkringliggende natur er grunden karakteriseret af frodig eng og varieret skovbevoksning foruden bækken med bro til en natursti, der fortsætter rundt om en lille dam. Der er også anlagt en stor rosenhave, og ved bebyggelsen kan man indtage terrassemiljøer af både brosten, pigsten og teglsten. Bemærk endvidere hønsehuset og orangeriet, der vidner om mulighederne på grunden.

(fortsættes på næste side)

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: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025

Tradition og nytænkning

Hovedhuset er opført i 1975, og to år efter kom det øvrige stråtækte murstenshus til. Ejendommen med tegltag er fra 2007. Selvom bygningerne er forholdsvis nye, er de udført med omtanke for områdets historie, og det kan man ane i arkitekturen både ude og inde. Til det bidrager blandt andet stråtagene, sprossevinduerne og de fritlagte loftsbjælker indenfor.

Dernæst er ejendommene særdeles velholdte, og en række istandsættelser har fundet sted inden for de seneste par år. Stråtagene fra 2017 blev opdateret med nye rygninger i 2022, og i løbet af 2021 og 2022 udskiftede man vinduerne i hovedhuset til nogle med trelagsglas. I samme periode blev der installeret en luft-til-vand-varmepumpe, som forsyner alle tre huse. Derudover er køkkener og badeværelser renoveret i begge udbygninger, og det blev de i 2021, hvortil samtlige hårde hvidevarer blev udskiftet i 2022-2023.

Velindrettede beboelser

Udbygningerne udgør reelle boligenheder og har også tidligere været udlejet med det formål. De er endda indrettet på omtrent samme måde med et køkken-alrum og et badeværelse i stueetagen samt åbne overetager med rum til soveværelser.

Hovedhusets 191 kvadratmeter er også fordelt på to etager, hvoraf stueetagen rummer opholdsmiljøet, mens størstedelen af værelserne er på førstesalen. Det inkluderer et køkken-alrum med åben forbindelse til en dagligstue og dobbeltdøre til haven, og ydermere er der både et badeværelse, et bryggers og et værelse i stueplan. Ovenpå er der fire værelser og et toilet.

Adresse: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 141 Ertebjerg, Tandslet m.fl.
BFE-nr.: 5290321 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe - luft/vand
Opført/ombygget år: 1975 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.109.717,00
Grundværdi: 730.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 887.774,00
Grundlag for grundskyld: 584.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Hovedhus 8:
Bosch vaskemaskine, Bosch tørretumbler, Gram opvaskemaskine, Wasco ovn, Multifunktions ovn Brandt, Scandomestic emhætte, Gram Køl/fryseskab

Hus nr. 8A:
Whirlpool vaskemaskine og tørretumbler(Kombi), Whirlpool opvaskemaskine, Gram ovn, Wasco emhætte, Scandomestic Køl/fryseskab, Metro Varmtvandsbeholder

Hus nr. 8B:
Bosch vaskemaskine, Wasco tørretumbler, Blomberg opvaskemaskine, Scandomestic køl/fryseskab, Gram ovn, Wasco emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 6013 m²
- heraf vej: 8 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 168 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 104 m²
Boligareal i alt: 322 m²
Andre bygninger: 31 m²
-heraf Udhus 18 m²
-heraf Drivhus 13 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
- Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
- Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
- Plan - Planstrategi 2022

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.

- Kloakopland - 10204
- Kloakopland - 10085

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinetersser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.03.1941 lbnr. 931644-45 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv AKT: 45_F_350
Nr. 2 lyst d. 28.05.1947 lbnr. 931645-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 45_F_344
Nr. 3 lyst d. 31.05.1952 lbnr. 931572-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv AKT: 45_F_348
Nr. 4 lyst d. 13.12.1977 lbnr. 22613-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Filnavn: 45_F_61
Nr. 5 lyst d. 27.09.2005 lbnr. 29050-45 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dok. om kursus- og konferencevirksomhed
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000,00 Forbrug: 12.452 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

ovenstående forbrug er for bygning 1 og 2

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

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller landbrugs-/skovejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejendomsværdiskat - anslået:

Der foreligger ikke en ejendomsværdi på ejendommen, da SKAT endnu ikke har fastlagt denne. Derfor er ejendomsværdien på boligdelen samt ejendomsværdiskatten i ejerudgiften nævnt i salgsopstillingen anslået af medvirkende ejendomsmægler efter bedste evne.

Beregninger og uddybende forklaringer m.v. for grundlaget i måden hvorpå ejendomsværdien er anslået, kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter for erhvervsejendom:

Den i nærværende salgsopstillings oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.527,65	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.078,39	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 14.464,51	Tinglysningsafgift skøde
Renovation	kr. 9.710,00	I alt
Skadedyr	kr. 113,68	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.894,23	

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.135 md./ 229.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.241 md./ 182.897 år v/ 26,61 %

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: 13.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Asserballevej 8, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 20000941
Ejerudgift/md.: kr. 2.741

Dato: 13.1.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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