

Salgsopstilling

Formulærens 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: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Lige til venstre for den vestlige port ved Ballum Kirke ligger denne bevaringsværdige villa, hvorfra udsigten over de vidtstrakte marsklandske og Vadehavet er en væsentlig del af oplevelsen. Det samme gælder for den totalistandsatte villas smukke og velvalgte materialer, hvis udformning til stadighed vidner om en respektfuld omgang med det oprindelige udtryk fra byggeåret i 1875.

Smukt, velproportioneret hjem

Villaen præsenterer sig med et æstetisk overskud inde såvel som ude, og allerede facadens udseende i kombination med beliggenheden ved kirkegården og den karakteristiske kirke fra 1100-tallet synes nærmest selv at proklamere sin bevaringsværdighed. Udefra ses således et rustrødt, halvvalmet tegltag, som får følgeskab af hvide og mørkerøde sprossevinduer og vandskuret murværk. Gesimserne bidrager tillige til den gennemførte stil, omend det i særdeleshed er den smalle frontispice, som indvendigt bliver til grundlaget for en henrivende udsigtspost, træder markant frem.

Den yderst vellykkede totalrenovering, der er en væsentlig, medvirkende faktor for husets høje standard, blev gennemført i år 2013 - og skønt der i sandhed er tale om en totalrenovering, hvor intet er efterladt uberørt, vil man straks bemærke, hvordan den originale æstetik er fastholdt uden at gå på kompromis med moderne og komfortable løsninger.

(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: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025

De indre fortræffeligheder

Præcist som facaden udmønter sig med et velproportioneret udseende, vil man også inden døre bemærke den høje standard. I det primære opholdsrum, hvor stue, alrum og køkken er arrangeret i åben forbindelse finder man således henholdsvis elegante plankegulve af douglasgran fra Dinesen og ølandssten. Sidstnævnte genfindes desuden på badeværelserne og i bryggerset.

Det specialfremstillede snedkerkøkken i egetræ optager en central placering i rummet - både hvad angår dets eksklusive design med stringente linjer og de massive egetræselementer. Den sorte granitbordplade, der ses på øen, matcher nydeligt gulvets og hvidevarernes nuancer, mens de kraftige bjælker under loftet er med til at underbygge den veltilrettelagte stil. I stueafsnittet pryder en hvid, svensk kakkelovn, og qua rummets fine størrelse, er der mulighed for flere forskellige indretningsløsninger.

Boligen opmåles til 129 kvadratmeter i alt, og foruden opholdsrummet indeholder stueplan et bryggers, et badeværelse og et regulært værelse. Fra entréen er der endvidere forbindelse til første sal, der udgøres af et møblérbart repos, hvor den førnævnte frontispices indvendige udformning kommer til syne ved en markant karnap, der vender mod vandet. Endelig tilgodeses man af endnu et badeværelse af samme fornemme standard som det andet samt et yderligere et værelse.

Et særligt miljø

Grunden grænser mod øst an ved kirkegårdens stensætning, og rundt om huset ses en overskuelig have, hvor man på den ene side råder over en hyggelig terrasse med morgensol, mens man på plænen modsat kan opstille et havemøblement i vestlig retning. Foruden grunden, der omkranser selve huset, knytter der sig en strandgrund på 839 kvadratmeter til ejendommen. Denne er placeret ganske tæt ved den såkaldte Jens Rosendals bæk, som Tønder Kommune forærede digteren i 2012.

Lokalområdet kendetegnes særligt ved den ensartede og charmerende byggestil, der i høj grad kan henregnes til lokalplanens direktiver. Denne blev vedtaget i 2013 på baggrund af en større donation fra AP Møller Fonden, der havde til formål at restaurere hele den gamle landsby ud fra mottoet: "Ud med bølgeeternit, ind med strå og tegl". Arbejdet blev foretaget i et samarbejde mellem Aarhus Arkitekterne, Tønder Kommune og Kulturstyrelsen.

Adresse: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 658 Østerende-Ballum, Ballum m.fl.
BFE-nr.: 8575166 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: El (Luft til vand varmepumpe)
Opført/ombygget år: 1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.001.000,00
Grundværdi: 218.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 800.800,00
Grundlag for grundskyld: 174.400,00

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

Tilbehør:

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

Miele køle-/fryseskab, Gaggenau kogeplader (gas og el), Thermex emhætte med specialinddækning, Miele vaskemaskine, Miele opvaskemaskine, SMEG ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*
Grundareal udgør: 1149 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 87 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 47 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017-2029.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Kystvej.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Østerende - Vesterende Ballum.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Ballum Kirke.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplanstrategi 2013.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Temaplanstrategi, Nyt sommerhusområde på Rømø.
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Planstrategi 2020.
Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 012-1.1

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 3.

Ejendommen indeholder 2 matrikler, som tilsammen er omfattet af følgende:
Beskyttet natur, internationale naturbeskyttelsesområder, kirkebyggelinje og strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan og indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.10.1940 lbnr. 1146-46 Tillægstekst Dok om strandfredning mv, Vedr 597 Filnavn: 46_D-L_504

Nr. 2 lyst d. 01.09.1983 lbnr. 12353-46 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 597 Filnavn: 46_C-L_271

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.995,00 Forbrug: 5.007 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: El (Luft til vand varmepumpe)

Ejendommens supplerende varmekilde: Kakkellovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.084,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.884,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.476,01	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.243,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 437,17	
Skadedyr	kr. 9,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Adm.gebyr for affald	kr. 34,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.167,51	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 150.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 16.555 md./ 198.662 år. Netto ekskl. ejerudgift: 13.227 md./ 158.719 år v/ 26,46 %

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: 24.3.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Vesterende 48, Ballum, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 20000078
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 24.3.2025

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: