

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: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Med panoramaudsigt over vandet på nordsiden af Aabenraa Fjord ligger denne store, velholdte ejendom. Villaaen fra 1977 er et markant kvalitetsbyggeri i klassisk stil, som i 2005 blev totalrenoveret. Boligen bærer præg af kompromisløse materialevalg både ude og inde. Grunden er skrånende, og haven er velanlagt i tråd med huset og det kuperede terræn. Frem for alt er udsigten iøjnefaldende, og nærområdet er spækket med natur, ligesom der er ganske få kilometer til bekvemmelighederne i Aabenraa.

Uhindret fjordudsigt

Ejendommen er højt placeret på en grund, der skråner i retning af vandet. Således får man fuldt udbytte af udsigten over fjorden og de naturskønne omgivelser. I forgrunden kan man se over hustage og trækroner, og ude på fjorden sejler små og store skibe forbi på deres vej ind til havnen i Aabenraa. På den modsatte side af farvandet er der skov langs kysten, og stik mod vest kommer Jørgensgård Skov til syne.

Det er tydeligt, at ejendommen er skabt i overensstemmelse med omgivelserne. Udsigten kommer til sin fulde ret fra de sydvendte rum på overetagen - særligt fra stuerne, soveværelset og ikke mindst den hævede terrasse, der omkranser hele sydsiden.

Gennemgående kvalitet

Villaaen er enkel, stilren og særdeles velholdt. Den ligger tilbagetrukket bag en mur med elektrisk støbejernsport. Indkørslen er anlagt med rådhusbelægning, og herfra er der adgang til garagen såvel som til beboelsen på overetagen, mens underetagen er i niveau med haven. Vinduer og døre af mahogni samt tagrender og inddækninger af kobber er nogle af de detaljer, der vidner om den gennemgående kvalitet.

(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: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025

Inden døre kan man fra den store, lyse entré tilgå de fleste rum på overetagen. Heriblandt er der to stuer en suite, et soveværelse med eget badeværelse, et bryggers, et walk-in-closet samt yderligere et badeværelse. Der er også et Kvånum køkken i tilknytning til stuerne. Læg mærke til gulvene, som blandt andet består af massive asketræsplanker, såvel som loftshøjden i opholdsrummene, hvor loftsbjælkerne er blotlagte. Fra den ene stue, køkken-alrummet og endda soveværelset er der adgang til terrassen. Underetagen er afsat til to soveværelser, et vaskerum og et badeværelse med sauna.

I haven kan man gå på opdagelse. Den er anlagt med mange fine bede, hvor små træer, blomstrende buske og stensætninger bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Der er også seks gamle æbletræer, og terrasse miljøet inkluderer to overdækkede arealer med markiser.

Naturskønt ved vandet

I Dyrhave forener naturen sig med den beskedne bebyggelse. Omgivelserne er karakteriseret af varierede typer af natur. Nærheden til fjorden giver bademuligheder, og der er blot 200 meter til en privat strand, som er forbeholdt medlemmer af Dyrhave Ejerlaug - området har privat badebro, borde, bænke og grillplads samt oplagringsplads til kajaker og surfbrætter. Det bakkede naturlandskab af enge, marker og skov tager over ved fjordens bred, her er der mulighed for at nyde vidunderlige gåture. Jørgensgård Skov danner en idyllisk ramme om turen ind til Aabenraa, hertil kan man cykle i nærhed af kysten og via stierne i Jørgensgård Skov til Aabenraas historiske centrum. Her tilgås dagligvarebutikker, pasningstilbud, skoler og kulturliv i rigt omfang sammen med de smukke rammer ved Lystbådehavnen.

Adresse: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 64 Dyrhave, Løjt
BFE-nr.: 5252154
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe luft/vand
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.392.000,00
Grundværdi: 1.453.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.713.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.162.400,00

* 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, Siemens vaskemaskine, Miele emhætte, Siemens indbygningsovn, Siemens induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	189 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	261 m ²
Andre bygninger:	67 m ²
-heraf Garage	67 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2015-2026
- Plan - Dyrhave
- Plan - Tillæg til Vækststrategi 2016-28: Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen
- Plan - Sund Vækst VÆKSTSTRATEGI 2018-2030
- Plan - Det Gode Liv – Udviklingsstrategi 2035

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - ADy03
- Renseklasse - skærpet organisk stof

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 25.06.1968 lbnr. 3286-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 43_E_144
 - Nr. 2 lyst d. 16.10.1968 lbnr. 927440-43 Tillægstekst Dok om hovedkloakledning mv
 - Nr. 3 lyst d. 04.12.1969 lbnr. 927441-43 Tillægstekst Dok om udsigt mv
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Dyrhave Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Sønderjysk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.100,00 Forbrug: 16.351 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen og pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn og en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen og pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer fælles arealer og/eller ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.839,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.067,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.886,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.178,78	I alt
Skorstensfejning	kr. 465,90	
Skadedyr	kr. 110,35	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.547,39	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.690 md./ 428.277 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.494 md./ 341.931 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: 31.3.2025. 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: Dyrhave 67, Dyrhave, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 20000838
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 31.3.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.