

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: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Nostalgien er fremtrædende i denne rødstensvilla med Flexbolig-status fra 2003, der ligger med udsigt til Flensborg Fjord i Rønshoved. Udtrykket er tilbageskuende, og enhver detalje er gennemtænkt. Dette gør sig gældende både ude og inde. Huset er på 117 kvadratmeter, som er indrettet i halvandet plan, og derudover er der en stor garage udført i samme stil som huset. Den lukkede have vender ud mod vandet. I 2016 blev taget udskiftet fra stråtag til tegltag.

Perfektionistens nostalgiske drømmehus

Det er ikke til at se, at huset er bygget i 2003, når man ser huset udefra. Rødstenshuset har et halvvalmet tag med grønne tegl, så det passer ind i de naturskønne omgivelser. På husets facade er der mange spændende murværksdetaljer såsom murede gesimser og overlukninger, og disse får modspil af de grønne sålbænke, vinduesrammer og stalddøren på udhuset. Inddækningerne er lavet i kobber, som fuldender det prægtige udtryk. Den oprindelige ejer af boligen var perfektionist og byggeleder af profession, og han sørgede for, at alt blev udført efter hans ønsker.

Også inden døre er der tænkt over den mindste detalje. Der er snedkererede arkader omkring vinduespartierne og synlige loftsbjælker på begge etager, som alle er malet i den karakteristiske, grønne farve. Flere detaljer inkluderer sprossvinduer, parketgulv, klinkegulv og en elegant trappeopsats med formskårede balustre og mønstrede vægpaneler.

Hjemmets indretning

Stuen vender perfekt i forhold til både lysindfald og udsigt med vinduer mod syd, øst og vest. Der ligger et helt specielt egetræsparketgulv, hvor træets årringe er synlige. Den buede hvælving leder ind til køkkenet. Køkkenet kombinerer fortidens charme med nutidens funktionalitet på fornem vis. Videre i stueplan er der et klinkebadeværelse med en muret bruseniche samt et soveværelse med indbygningsskabe.

På førstesalen er der to værelser og et toilet. Sidstnævnte har elementer, som matcher køkkenet samt udsmykkende mikrofliser på væggen. De to værelser på etagen har gode størrelser, og reposen er et oplagt sted at placere en lænestol. Kvistvinduet på reposen giver et rigt lysindfald samt udsigt til fjorden.

(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: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025

Uforlignelig stemning i haven

Ud for stuen er der en terrasse, som er overdækket og ligger fuldkommen i læ. Der er nemlig mur mod alle sider undtagen syd. Dermed har I stadig et fint udsyn til den private have. Græsplænen er overskuelig, og på grunden er der flere terrasser, så det altid er muligt at finde en rolig krog med solskin. Grunden er lukket med hæk hele vejen rundt, og mod stikvejen er der en port, så ingen ubudne gæster kommer forbi.

Placeringen ved fjorden

Huset ligger for enden af en privat stikvej ved Flensborg Fjord, stranden og Sønderhavskovene. Dermed er de storslåede naturoplevelser inden for gåafstand hver eneste dag. Vil man købe ind eller shoppe, er der i den ene retning et kvarters kørsel til det charmerende Gråsten. I den retning er Kruså, hvorfra man kun er 5 minutter fra den gamle handelsstad Flensborg med spændende butikker og livlig havnefront.

Adresse: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 318 Hokkerup, Holbøl
BFE-nr.: 5268471
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.392.000,00
Grundværdi: 818.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.913.600,00
Grundlag for grundskyld: 654.400,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab, fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, emhætte, indbygningsovn, mikrobølgeovn, induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 1679 m²
- heraf vej: 282 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 68 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 49 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Andre bygninger: 44 m²
-heraf Garage 44 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2015-2026
- 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 - KR001 (Spildevandskloakeret)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.10.1940 lbnr. 909184-44 Tillægstekst Dok om byggerlinier mv Filnavn: 44_C_620

Nr. 2 lyst d. 21.06.1958 lbnr. 1177-44 Tillægstekst Skovbrynsdekl

Nr. 3 lyst d. 14.04.1959 lbnr. 1177-44 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 4 lyst d. 29.06.1982 lbnr. 3960-44 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse Filnavn: 44_C_583

Nr. 5 lyst d. 12.02.1985 lbnr. 1173-44 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse, Filnavn: 44_C_620

Nr. 6 lyst d. 26.08.1985 lbnr. 909185-44 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv Filnavn: 44_F_467

Nr. 7 lyst d. 05.01.2000 lbnr. 61-44 Tillægstekst Deklaration vedr gensidig færdselsret m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025

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: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100,00 Forbrug: 1.132,7 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

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 salgssopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.759,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.104,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 1.195,07	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.478,75	I alt
Skorstensfejning	kr. 422,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 72,28	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.032,26	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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.854 md./ 286.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.044 md./ 228.523 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: 30.4.2025. 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: Strandvej 4, Rønshoved, 6340 Kruså
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 20000810
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 30.4.2025

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: