

REAL



Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.299.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.461	Grund m ²	932
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6690**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026



Indflytningsklar villa med god planløsning i roligt kvarter

På en fredelig vej i det hyggelige lokalsamfund Tandslet finder du denne velindrettede gulstenvilla på 128 m², som byder på en god og gennemtænkt planløsning. Villæen er løbende moderniseret og fremstår i dag med et lyst, moderne og indbydende udtryk – perfekt til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker god plads og ro omkring sig.

Når du træder ind i den lyse og rummelige entré, fornemmer du straks den imødekomende atmosfære. Her er husets gæstetoilet praktisk placeret. Fra entréen bevæger du dig ind i den store, lyse stue, hvor der er god plads til både sofa- og spiseafdeling. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier, og der er direkte udgang til den overdækkede terrasse og den dejlige have – et perfekt sted til afslapning eller hyggelige sommeraftener.

Fra stuen er der adgang til det lyse og moderne køkken, som præsenterer sig med gode løsninger og en stilren indretning. Boligens værelsesafdeling består af tre gode og rummelige værelser samt et lyst og funktionelt badeværelse, som er praktisk placeret tæt ved værelserne.

Kælderen byder på ekstra plads og fleksible muligheder. Her findes et vaskerum med god bordplads og håndvask samt to gode disponible rum, der kan anvendes som hobbyrum, opbevaring, fitnessrum eller lignende.

Villæen ligger på en skøn grund med en nem og velholdt have, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet. Den overdækkede terrasse skaber et hyggeligt uderum, som kan bruges det meste af året. Derudover finder du et praktisk værksted/udhus – perfekt til gør-det-selv-entusiasten eller opbevaring af haveredskaber.

Tandslet er et attraktivt og roligt område på Sydals med kort afstand til naturskønne omgivelser, skole, daginstitution og indkøbsmuligheder. Her får du trygge rammer, et godt lokalt sammenhold og kun en kort køretur til nærliggende byer, hvor der findes et bredt udvalg af butikker, restauranter og fritidsaktiviteter.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026



Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026



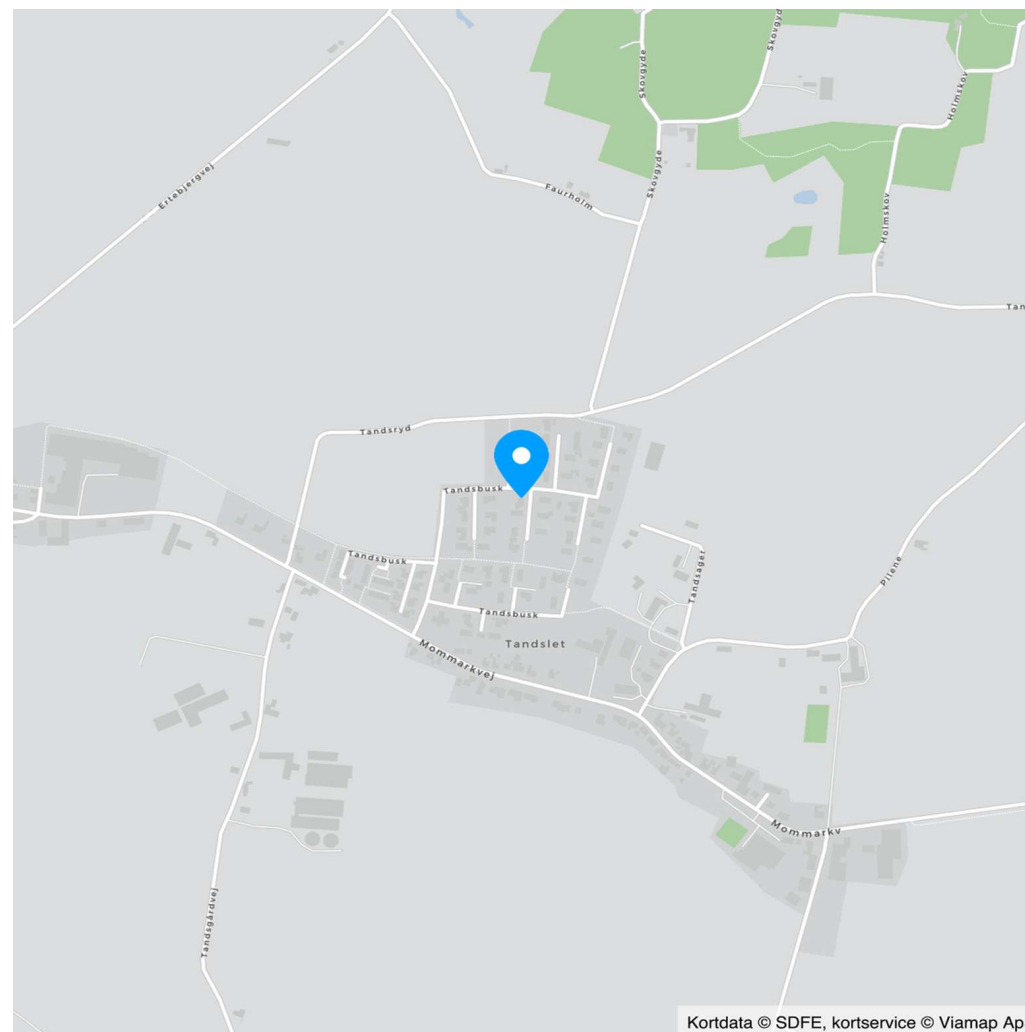
Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.





Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 511 Tandslet Ejerlav, Tandslet
BFE-nr.: 5290881
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 944.000
Grundværdi: 235.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 755.200
Grundlag for grundskyld: 188.000

Arealer**

Grundareal: 932 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 65 m²
Carport: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.04.1976 - Dok om hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, samt pligt til tilslutn. til fællesantenneanlæg
- Nr. 2: 12.04.1978 - Tillæg til byplan nr. 11

Planer

Kommuneplan 3.2.002.B - Boligområde ved Tandsbusk
Lokalplan BY11 - Boligområde i Tandslet

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025 - 2030, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Køleskab - Electronic, Emhætte - Thermex, Kogeplade - Siemens, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.215 Forbrug: 1.578 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 5.867,63 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	3.852
Grundskyld	kr.	2.538
Renovation	kr.	3.681
Grundejerforening	kr.	750
Rottebekæmpelse	kr.	166
Husforsikring	kr.	6.547
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.534

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.299.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
I alt	kr.	1.315.771

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.



Adresse: Tandsbusk 28, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6690
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 28.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 986.000
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000
Nr. 5: hovedstol kr. 128.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Tandsbusk
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Arealer:

Overdækket terrasse er ikke registreret på BBR
Udhus er registreret som carport på BBR

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem. 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusørstvet