



REAL

Ollundsberg 37, Tandslet, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	1.399.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.244	Grund m2	891
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6644**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

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: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Moderniseret 1-plans villa i Tandslet med udsigt til åbne marker

Velkommen til Ollundsbjerg 37 – en gennemgribende renoveret gulstensvilla i ét plan med en veldisponeret planløsning, 139 veludnyttede boligkvadrater og en skøn beliggenhed lige ud til åbne marker med træer som naturligt bagtæppe. Her får du et lyst og indbydende hjem, hvor både inde- og udeliv går hånd i hånd.

Når du træder indenfor i den lyse og rummelige entré, bydes du straks velkommen af en moderne og indbydende atmosfære. Entréen rummer praktisk adgang til gæstebadeværelset og åbner sig videre ind til et flot og lyst køkkenalrum, hvor det stilrene HTH-køkken danner rammen om både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra køkkenalrummet træder du ind i den store, lyse stue, hvor de store vinduespartier lukker naturen helt ind og skaber et fantastisk lysindfald. Herfra er der udgang til den overdækkede terrasse og haven – det perfekte sted at nyde de rolige omgivelser og den åbne udsigt over markerne.

Fra stuen er der adgang til et ekstra værelse, mens resten af værelsesafdelingen ligger i forbindelse med køkkenalrummet og byder på soveværelse, to værelser samt et moderne badeværelse. Planløsningen er gennemtænkt og fungerer perfekt til både børnefamilien, par eller dem, der ønsker god plads til gæster og hjemmekontor.

Ejendommen byder på en dejlig have med en stor, overdækket terrasse, hvor der er rig mulighed for at nyde solen, naturen og den fredelige stemning. Dertil kommer carport og værksted, som giver både opbevaringsplads og plads til hobbyprojekter.

Villaen ligger i rolige og naturskønne omgivelser i Tandslet på Sydals – et hyggeligt lokalsamfund med kort afstand til veldrevet friskole, daginstitutioner og indkøb. Her finder du desuden en lokal sportshal med fitnessfaciliteter samt en nærliggende skov med gode stier, der indbyder til gåture, løb eller cykelture. Her får du både landlig idyl og samtidig nem adgang til de nærliggende byer og Sønderborg, så hverdagen kan hænge godt sammen. Området er ideelt til familier, der ønsker trygge rammer og

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: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025



Adresse: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

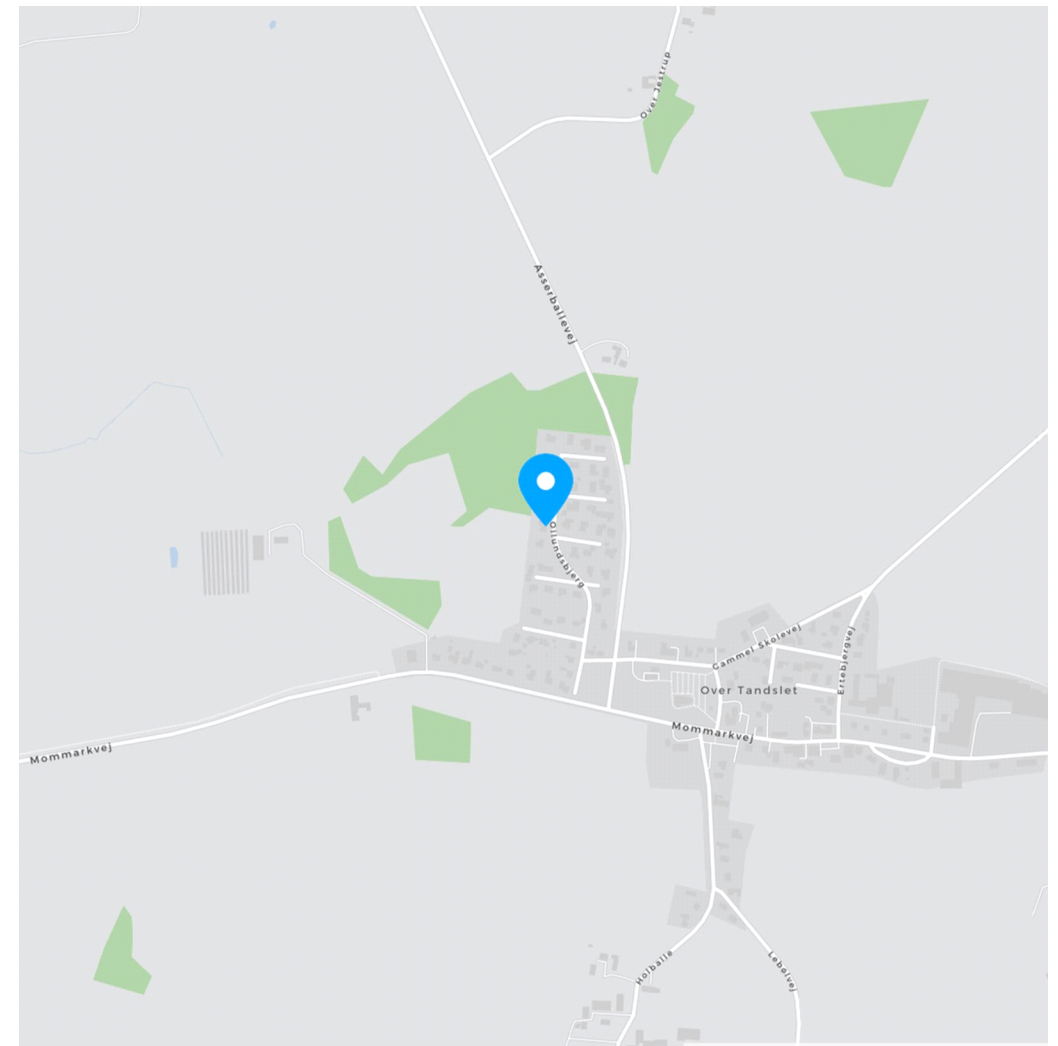
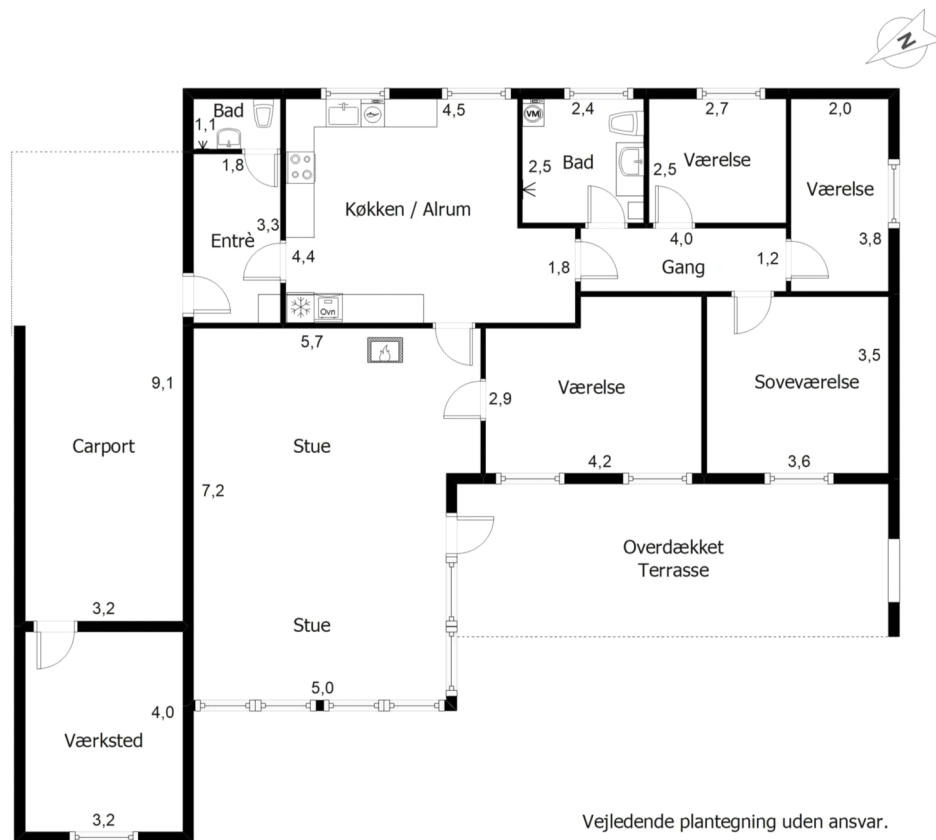
Dato: 03.12.2025



Adresse: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025



Adresse: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	416 Tandslet Ejerlav, Tandslet
BFE-nr.:	5290790
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	758.000 kr.
Grundværdi:	214.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	606.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	171.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	891 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²
Udhus:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Ollundsbjerg og Gammel Skolevej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Blomberg, Emhætte - Silverline, Kogeplade - Witt, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - LG,
Microovn - ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 11.421,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske el-forbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 13.334,58 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Arealer:

Carport er registreret som garage på BBR.

Olietank

Der er på BBR registreret en nedgravet olietank som er tømt, afblændet og opfyldt på ejendommen. Der forefindes ingen dokumentation for olietanken i kommunens arkiv.

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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.



Adresse: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.093	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.399.000
Grundskyld	kr.	2.311	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.901
Husforsikring	kr.	4.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.934			
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.419.151
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

14.925

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.416 md./ 88.988 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.994 md./ 71.923 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: 03.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Ollundsbjerg 37, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6644
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 03.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusvej