



REAL

Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	119
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.380	Grund m2	925
Byggear	2008		

Sagsnr. **71900048**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et velholdt og rummeligt sommerhus tæt på vandet? Så behøver du ikke lede længere! Dette charmerende sommerhus fra 2008 byder på 119 veludnyttede kvadratmeter og ligger i rolige, naturskønne omgivelser blot 2-300 meter fra stranden og en hyggelig iskiosk.

Huset fremstår i super fin stand og har aldrig været udlejet, hvilket tydeligt afspejles i boligens vedligeholdelse og atmosfære. Her er der tænkt på både funktionalitet og hygge – perfekt til afslapning med familie og venner.

Indretningen rummer fire gode soverum, hver med to sovepladser, samt en stor, dobbeltsidet hems med yderligere fire sovepladser – ideelt til både børn og gæster. Det lyse og rummelige køkken-alrum ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber en dejlig, social ramme om ferielivet.

Omkring huset findes flere skønne terrasser, hvor du kan nyde solen dagen lang eller finde skygge, når det ønskes. Haven er nem at holde og indbyder til afslapning og leg.

Alt i alt et ideelt fritidshus for dig, der søger kvalitet, ro og nærhed til natur og strand.

Ring til os allerede idag for en fremvisning.

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: Allan Honnens

Adresse: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025





Adresse: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	578 c Barsmark, Løjt
BFE-nr.:	9835775
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.509.000 kr.
Grundværdi:	273.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.207.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	925 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	119 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.05.2005 lbnr. 8213-43 Tillægstekst Lokalplan N 23 Filnavn: 43_N_623

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Sommerhusområde ved Loddenhøj Nr. N 23
- Kommuneplan 2015-2026
- Spildevandsplaner, Kloakopland - LLo09

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Nr. 1 lyst d. 13.05.2005 lbnr. 8213-43 Tillægstekst Lokalplan N 23 Filnavn: 43_N_623

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger medtager følgende
Fjernsyn
skab med små skuffer

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptstillingens 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 brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.157	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.321	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.296	I alt	kr.	2.318.146
Grundejerforening	kr.	1.500			
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	74			

Ejerudgift i alt 1 år

16.555

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.242 md./ 146.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.867 md./ 118.402 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 3 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: 06.11.2025
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: Barsbæklund 2, Barsmark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 71900048
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 07.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Barsbæklund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig. Derfor tilbyder vi:

- Tæt samarbejde med sælger
- God indsigt i de økonomiske sider af en bolighandel
- Central placering og eksponering af din bolig midt på gågaden
- Stort lokalkendskab
- Annoncering på sociale medier / Real Match
- Solgt eller gratis (gælder dog ikke lovpligtig EnergiMærke, tilstandsrapport og el-rapport)

Alt til en fornuftig pris, for vi mener, at alle skal have råd til at handle bolig.