



REAL

Dyssevænget 11, Asserballeskov, 6440 Augustenborg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
1.099.000
1.184
1984

Bolig m²
Værelser
Grund m²

65
4
979

Sagsnr. **436-6935**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 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: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026



Indbydende sommerhus med skønne udemiljøer og ægte feriestemning

På Dyssevænget 11 venter et lyst, hyggeligt og velholdt sommerhus, hvor feriestemningen hurtigt indfinder sig. Her får I 65 velindrettede boligkvadrater, tre gode værelser og skønne opholdsrum, mens flere dejlige terrassemiljøer inviterer til at flytte ferielivet udenfor. Og som en helt særlig trumf gemmer grunden på en forhøjet terrasse bagerst i haven, hvorfra blikket kan vandre over de åbne marker og videre mod vandet. Med gåafstand til stranden og mulighed for både eget brug og udlejning er rammerne sat for mange gode ferier.

Allerede når man ankommer til det hyggelige sommerhusområde, sænker tempoet sig, og følelsen af ferie melder sig. Indenfor træder man ind i entréen, som leder videre til det rummelige køkken-alrum. Her er god plads til spisebordet, så måltider, spil og lange sommeraftener kan samles omkring ét naturligt midtpunkt. Køkken-alrummet ligger i åben forbindelse med den lyse stue, hvor der er plads til både sofaområde og hyggelige kroge til afslapning.

Fra stuen kan dobbeltdørene slås op mod haven og det delvist overdækkede terrassemiljø, så inde og ude smelter naturligt sammen. Her kan morgenkaffen nydes i den friske luft, frokosten trækkes ud i timevis, og de lune aftener fortsætte under overdækningen, mens børnene leger i haven. Sommerhuset rummer desuden tre gode værelser samt et pænt badeværelse, som er praktisk placeret tæt ved både værelsesafdelingen og entréen. Sommerhuset er løbende opdateret, og sælger har blandt andet fået udskiftet vinduerne i 2023 og lagt ny tagbelægning i 2024.

Udelivet er en stor del af oplevelsen på Dyssevænget 11. Rundt om huset finder I flere skønne terrassemiljøer, så der er gode muligheder for at finde både sol, læ og skygge i løbet af dagen.

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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

Haven giver plads til såvel leg som afslapning, men den helt særlige oplevelse venter for enden af grunden. Her er en forhøjet terrasse, hvorfra der åbner sig en skøn udsigt over naturen, de åbne marker og videre mod vandet – et oplagt sted at sætte sig med et glas vin og nyde dagens sidste solstråler. Dertil kommer et integreret udhus med god plads til opbevaring af havemøbler, strandudstyr og haveredskaber.

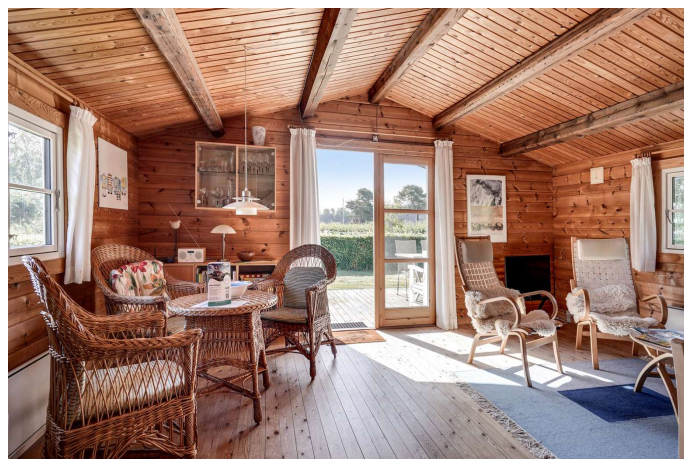
Beliggenheden fuldender sommerhusoplevelsen. Herfra er der gåafstand til stranden og vandet, mens naturen danner en smuk ramme om området. Fynshav nås på en kort køretur og byder blandt andet på indkøb, mens Mommark lokker med strand, marina, restaurant og maritim stemning ved vandet. Samtidig er Sønderborg inden for overskuelig afstand med shopping, restauranter, kultur og den stemningsfulde havnefront.

På Dyssevænget 11 får I kort sagt et lyst og indbydende sommerhus med ægte feriestemning, gode uderum og en udsigt fra havens forhøjede terrasse, der giver stedet noget helt særligt.

Adresse: Dyssevænget 11, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026



Adresse: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

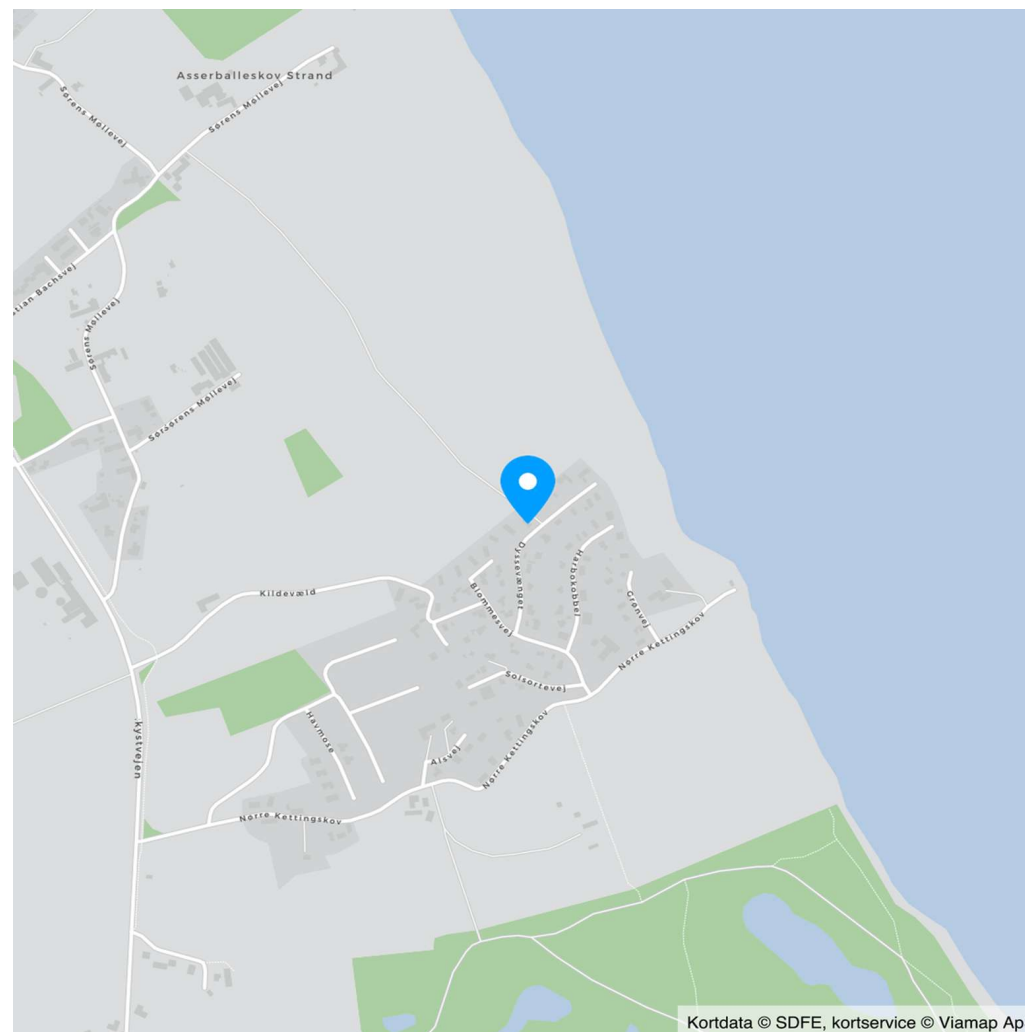
Dato: 18.09.2026



Dato: 18.09.2026



Plantegning



Adresse: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 284 Asserballevej, Asserballe
BFE-nr.: 5284388
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 875.000
Grundværdi: 263.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 700.000
Grundlag for grundskyld: 210.400

Arealer**

Grundareal: 979 m²
Bolgareal i alt: 65 m²

Øvrige arealer:

** 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: 06.05.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 2.2.001.S - Sommerhusområde ved Kettingsskov

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur, Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt hvidtøj, stoffbænk, stoffbænk ved sofa og 3 stk patchworktæpper. Havermøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gør sig særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsannoncen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Dyssevænget 11, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.570
Grundskyld	kr.	2.840
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	113
Grundejerforening 2026	kr.	1.300
Husforsikring	kr.	2.720

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.099.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	1.114.049
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 14.208

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: Dyssevænget 11, Asserballevej, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen for Sommerhusområdet Asserballevej - Kettingsskov

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.

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Sol og Strand

Kloakering

Der foregår pt. en konvertering af kloakeringen for området til spildevandskloakering.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Brændeovn er ikke registreret på BBR

Forhøjet terrasse bagerst på grunden er ikke registreret på BBR

Redskabsrum er ikke registreret på BBR

Overdækning ved terrasse er ikke registreret på BBR

Antenne- og internet

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer 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.

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



Adresse: Dyssevænget 11, Asserballeskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6935
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 18.09.2026

konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.



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 Rådhusstorvet