

REAL



Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	63
Kontantpris	1.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.108	Grund m2	890
Byggear	1969		

Sagsnr. **436-6142**

RealMæglerne Seeberg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

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: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Skønt sommerhus nær strand og skov – perfekt til afslapning og udlejning

Velkommen til Lærkevænget 5 – et hyggeligt og velindrettet sommerhus beliggende i det naturskønne område Asserballeskov, hvor ro, strand og skov mødes i skøn harmoni. Med blot få minutters gang til kysten og kort afstand til både Blommekobbel Skov og Fynshav med sine gode færgeforbindelser, er huset perfekt som ferieoase eller som attraktiv udlejningsejendom. Samtidig er der nem adgang til både indkøbsmuligheder og større byer som Augustenborg (15 min.) og Sønderborg (20 min.) i bil.

Huset byder på 63 veldisponerede kvadratmeter, hvor der er fokus på funktionalitet og feriehygge. Man træder ind i en entré, der fører videre til en fordelingsgang, som giver adgang til tre gode og rummelige værelser – perfekt til både familie og gæster. Badeværelset er praktisk indrettet og har plads til vaskefaciliteter.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkkenalrum og stue i ét. Her er god plads til både spiseplads og afslapningshjørne, og det åbne miljø får et ekstra løft af de store vinduespartier, der inviterer lys og natur helt ind i rummet. Køkkenet er funktionelt og diskret placeret i hjørnet, så det ikke forstyrrer rummets åbne og luftige atmosfære. Fra alrummet er der direkte udgang til det dejlige terrasseområde og den grønne have – ideel til sommeraftener og afslapning i solen.

Udendørs venter en velholdt have, en stor terrasse samt en carport med integreret skur – perfekt til opbevaring af cykler, grill og havesager.

Dette sommerhus har et rigtig godt udlejningspotentiale og ligger i et område, der er populært blandt både danske og udenlandske feriegæster. Her får du en unik kombination af fredelige omgivelser, nem adgang til oplevelser og natur, og en bolig der indbyder til mange gode ferieminder.

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.

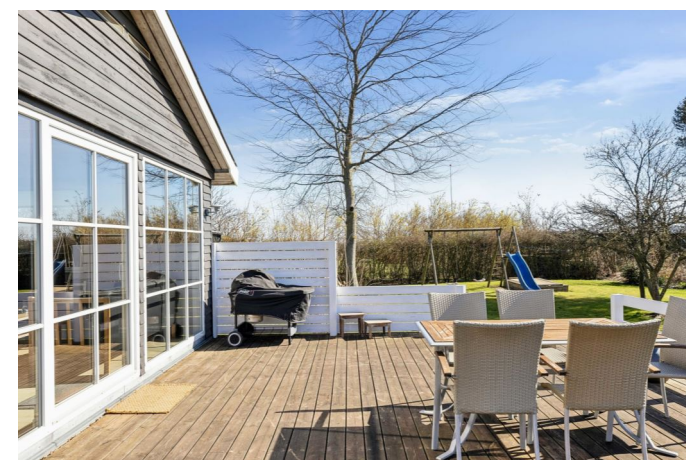
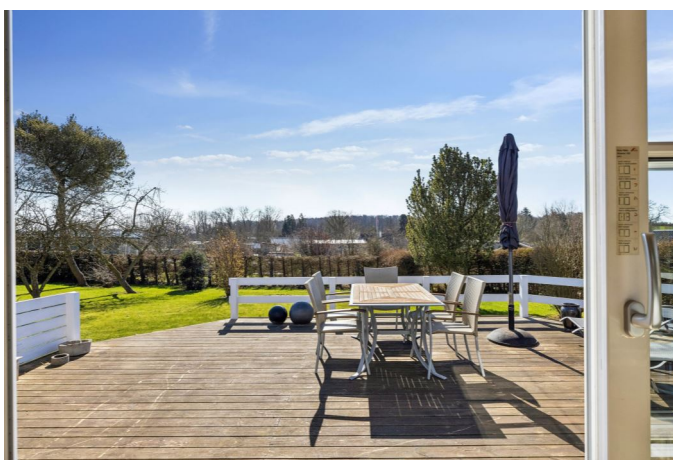
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025



Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

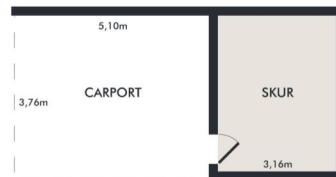


Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

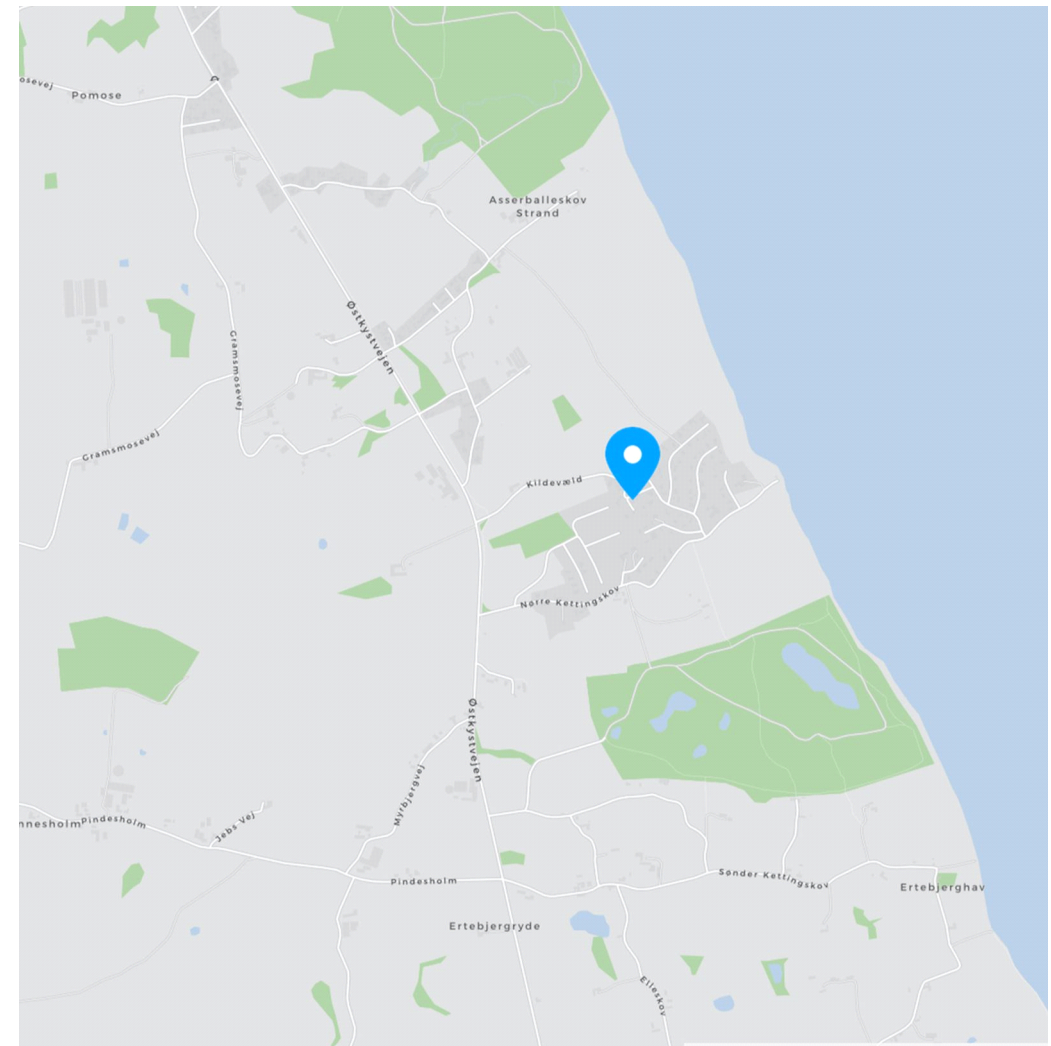
Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	262 Asserballeskov, Asserballe
BFE-nr.:	5284367
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	642.000 kr.
Grundværdi:	207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	513.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	165.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	890 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	63 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	63 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servituter

Nr. 1 lyst d. 28.10.1966 lbnr. 937167-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, rids i akt F222
Nr. 2 lyst d. 03.03.2008 lbnr. 4396-45 Tillægstekst Deklaration om forbud mod salg og pantsæt- ning. Påtale: Sydbank A/S, Sønderborg.

Planforhold:

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Sommerhusområde ved Kettingskov
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan: Se Sønderborg Kommunes hjemmeside om planen 2016 - 2021

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur - Voss, Opvaskemaskine - Asko, Kombiovn - Sharp, Køle/frys - Liebherr, Vaskemaskine - Bauknecht, Tørretumbler - Bauknecht

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele.
Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.619	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.199.000
Grundskyld	kr.	2.236	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Renovation	kr.	3.234	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	1.214.552
Skorstensfejning	kr.	415			
Rottebekæmpelse	kr.	46	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse fast sats pr. ejendom	kr.	61	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Husforsikring	kr.	3.390	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.300			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.600 md./ 79.197 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.258 md./ 63.091 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: 10.09.2025
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: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

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: Grundejerforeningen for Sommerhusområdet Asserballevej - Kettingskov
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Udlejning:
Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Sol og Strand.

Brændeovn:
Brændeovnens produktionsår er ukendt

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Kloakering:
Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.



Adresse: Lærkevænget 5, Kettingskov, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 436-6142
Ejerudgift/md.: kr. 1.108

Dato: 11.09.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Rådhusørvet