

REAL



Ollundsberg 45, Tandslet, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	1.399.000	Værelser	5
Ejerudgift	980	Grund m ²	705
Byggeår	1973	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6865**

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: Ollundsbjerg 45, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026



Moderniseret 1-plansvilla i familievenlige omgivelser

På Ollundsbjerg 45 i Tandslet finder I en indbydende og gennemgribende renoveret 1-plansvilla på 146 boligkvadratmeter, hvor sælger med stor omhu har skabt et lyst, moderne og funktionelt hjem. Villaen er moderniseret med vægt på både komfort og kvalitet, og i 2025 og 2026 er boligen gennemgribende renoveret indvendigt. Hertil kommer, at taget samt de fleste vinduer er skiftet i 2025, så boligen fremstår særdeles indflytningsklar og klar til nye ejere.

Allerede ved ankomsten fornemmes det, at der her er tale om en bolig med masser af anvendelighed og plads til familielivet. Man træder ind i den lyse entré, som på praktisk vis fordeler husets rum og skaber en naturlig sammenhæng i planløsningen. Herfra ledes man videre ind i køkkenalrummet, hvor et flot HTH-køkken danner rammen om hverdagens samlingspunkt. Køkkenet er elegant opdelt fra spiseområdet med en halvmur, hvilket giver en god balance mellem afskærmning og åben forbindelse, så madlavning, samvær og spising kan foregå i samme levende rum.

Fra alrummet er der adgang til stuen, hvor store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og samtidig åbner boligen op mod haven. Her skabes en behagelig atmosfære med udsyn til de grønne omgivelser, og fra stuen er der direkte udgang til den skønne udestue. Udestuen bliver et naturligt forlængende opholdsrum, hvor sæsonen kan strækkes, og hvor inde- og udeliv bindes smukt sammen.

Boligens værelsesafdeling byder på fire gode værelser, som giver gode muligheder for både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelset. Hertil kommer to pæne badeværelser med HTH-inventar, så hverdagen fungerer nemt og bekvemt for hele familien. Huset fuldendes af et rummeligt bryggers med håndvask, plads til vaskefaciliteter og egen indgang tæt ved garagen – en praktisk detalje, der gør boligen særligt velfungerende i dagligdagen.

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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Ollundsbjerg 45, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

Udendørs venter gode rammer om både hobby, opbevaring og familieliv. Ejendommen byder på garage, redskabsrum og værksted, og haven er dejlig og overskuelig med skoven som en grøn og stemningsfuld kulisse. Her er der plads til udeliv, leg og afslapning i rolige omgivelser.

Beliggenheden i Tandslet er ideel for familien, der ønsker at bo tæt på naturen uden at give afkald på hverdagens bekvemmeligheder. Her er kort afstand til indkøb, Tandslet Friskole, idrætshal og fitness, ligesom området byder på gode muligheder for gåture og friluftsliv. Samtidig er der let adgang til nærliggende byer og til Sønderborg, hvilket gør området attraktivt for både børnefamilier og par, der ønsker god plads, fredelige omgivelser og en bolig, hvor de store ting allerede er lavet.

Ollundsbjerg 45 er kort sagt en flot renoveret og særdeles anvendelig villa, hvor moderne komfort, familievenlig indretning og naturskønne omgivelser går op i en højere enhed.

Adresse: Ollundsberg 45, Tandstet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

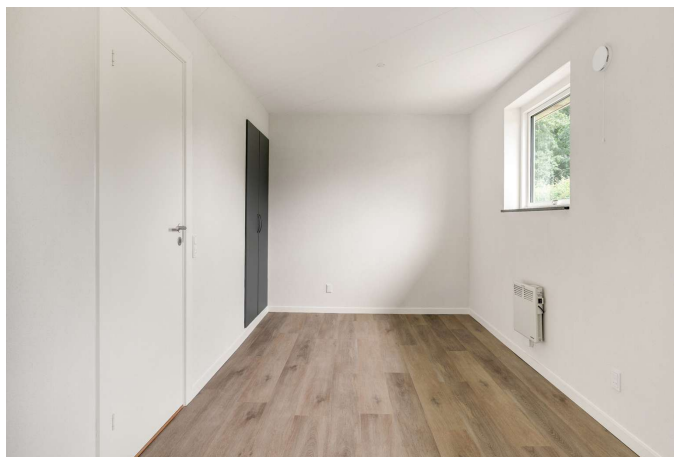




Adresse: Ollundsberg 45, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

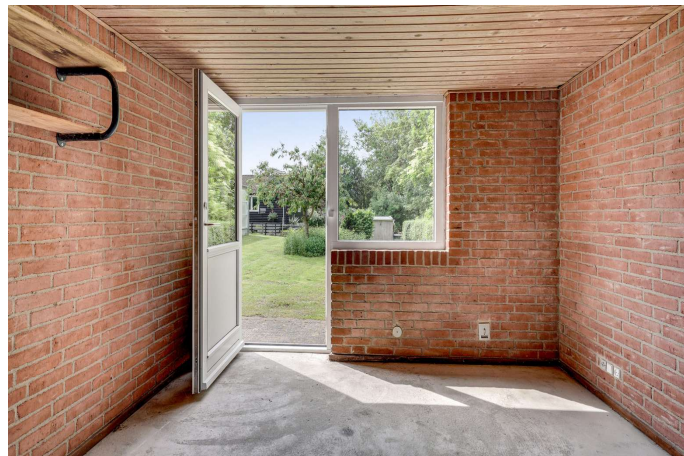




Adresse: Ollundsberg 45, Tandstet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026





Adresse: Ollundsberg 45, Tandstlet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

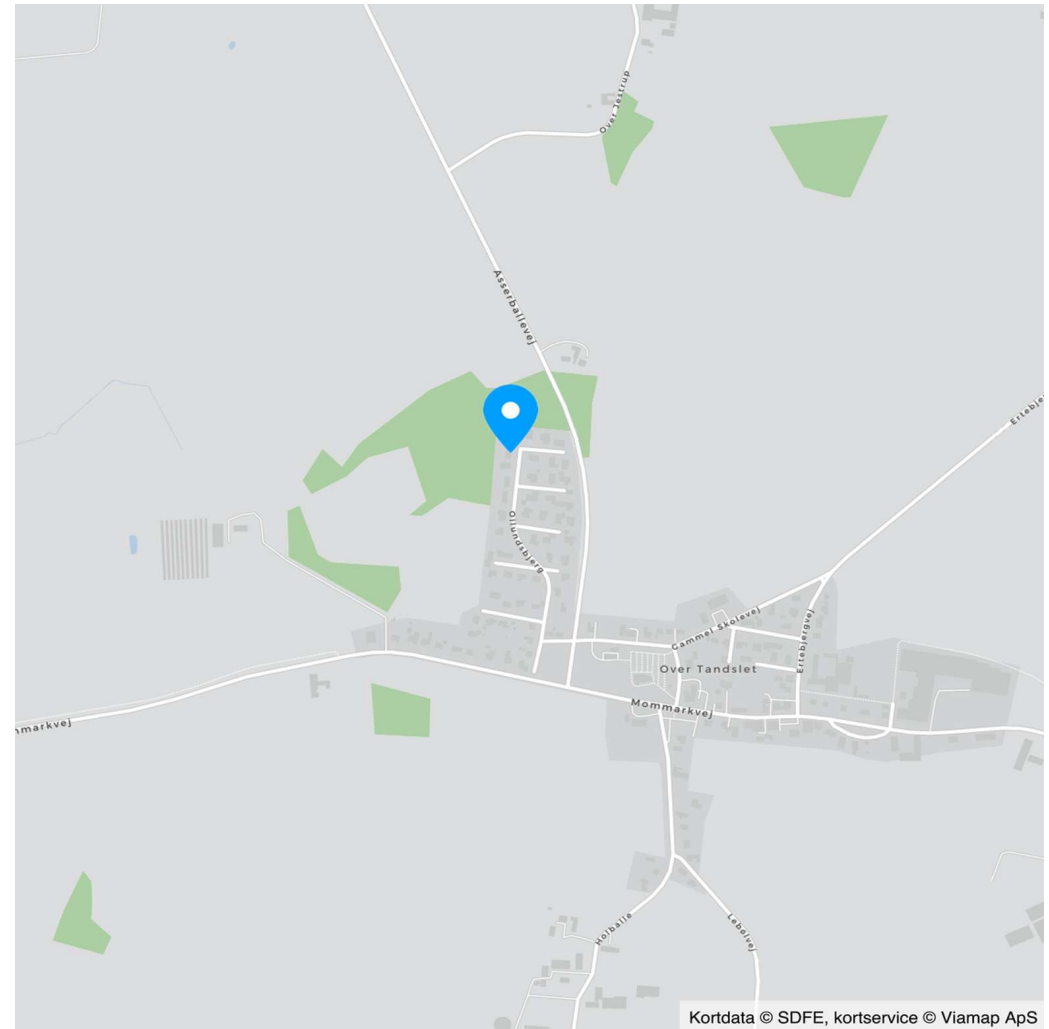
Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ollundsbjerg 45, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 437 Tandslet Ejerlav, Tandslet
BFE-nr.: 5290809
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 882.000
Grundværdi: 197.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 705.600
Grundlag for grundskyld: 157.600

Arealer**

Grundareal: 705 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²
Udhus: 22 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.2.001.B - Boligområde ved Ollundsbjerg og Gammel Skolevej

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 (Hisense), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Thermex), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (Hisense), Tørretumbler (Hisense)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ollundsberg 45, Tandstet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 14.415 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme + luft-til-luft varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + luft-til-luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Udestue er registreret som overdækket areal på BBR.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ollundsberg 45, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.599
Grundskyld	kr.	2.128
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	191
Husforsikring	kr.	2.167
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.766

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.417.317

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

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 45, Tandstet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 436-6865
Ejerudgift/md.: kr. 980

Dato: 23.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 200.000
Nr. 2: hovedstol kr. 701.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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