



Randerupvej 28
Ottersbøl
6780 Skærbæk

PRIS	1.798.000
UDBETALING	90.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.053
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.017
EJERUDGIFT (MD.)	1.609
BOLIGAREAL	195 m ²
GRUNDAREAL	5.067 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1946
SAGSNUMMER	1970000636
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025



Beskrivelse:

Ejendommen, der oprindeligt er opført i 1946, har siden 2006 gennemgået en omfattende renovering og fremstår moderne og indflytningsklar. Det vandskurede hus har et solidt betontagstenstag og byder på en gennemtænkt planløsning. Velkommen til Randerupvej 28!

Moderne bolig med praktisk indretning

I bydes velkommen af en flot hall med mosaikgulv og ovenlysvindue, hvor en kvartsvingstrappe i træ fører jer til førstesalen. Hall'en leder i stueplan ind til spise-stuen, som ligger i åben forbindelse med et flot egetræskøkken, der skaber et naturligt samlingspunkt i boligen. Spise-stuen giver desuden adgang til en stor opholdsstue og den vestvendte terrasse. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt trappe til førstesal. Bryggerset leder ind til et stort badeværelse med moderne brusekabine. Der er gulvvarme i hele stueetagen for maksimal komfort.

På førstesalen finder I tre rummelige værelser med smukke gulve. Reposen binder værelserne sammen, og badeværelset på denne etage byder på et elegant mosaikgulv og et badekar – perfekt til afslapning efter en lang dag.

Gode udbygninger og naturskønne udearealer

Til ejendommen hører en 78 kvm stor garage fra 2016, som er forbundet med boligen. Førstesalen på garagen står klar til at blive udnyttet – her er allerede installeret ovenlysvinduer. Derudover er der et værksted på 30 kvm, som også er isoleret og har direkte adgang til huset.

Grunden på over 5.000 kvm er parklignende med terrasser mod både øst og vest, dekorative beplantninger og et delvist renoveret udhus/orangeri - ideelt til kreative projekter eller som et hyggeligt opholdssted i haven.

Beliggenhed tæt på alt

Selvom ejendommen ligger i landlige omgivelser, er der kun 2,5 km til Skærbæk bymidte med indkøbsmuligheder og faciliteter. Skolen ligger blot 1,5 km væk, og med cykelstien lige udenfor døren er det nemt og sikkert at komme frem. Rømø-dæmningen ligger kun 5 km fra ejendommen, og grænsen til Tyskland nås på bare 30 minutter.

Kom og oplev denne unikke ejendom

Her får I en bolig med charme, historie og moderne bekvemmeligheder. Kontakt os allerede i dag på tlf. 92 92 67 60 for at booke en fremvisning. Vi glæder os til at vise jer rundt!

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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025



Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 197000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

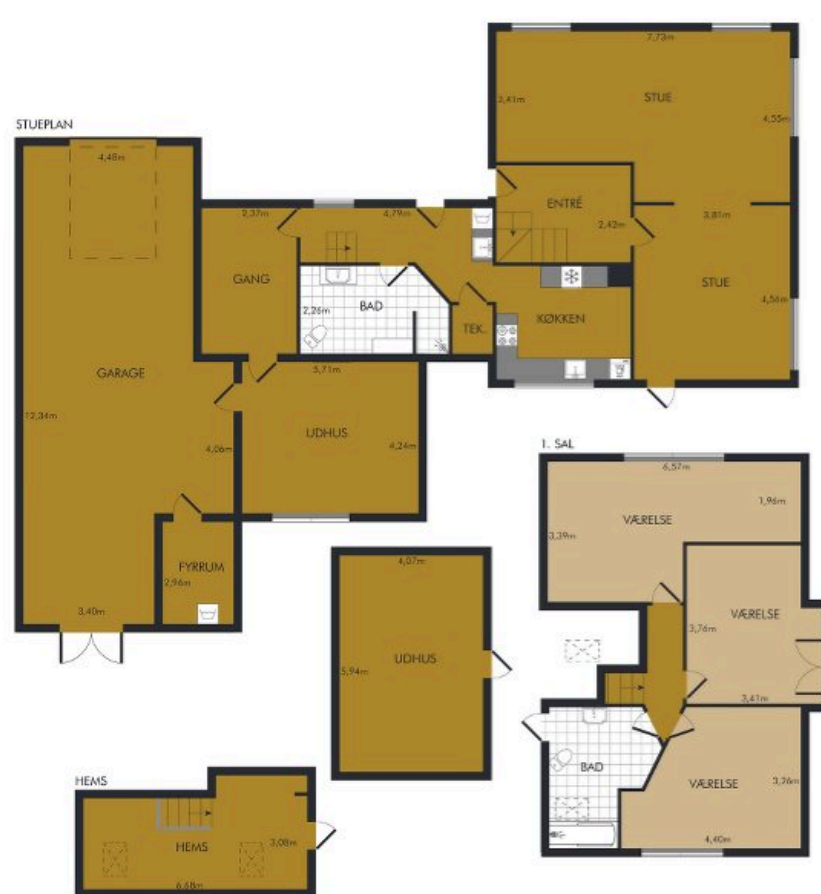
Dato: 21.2.2025



Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025

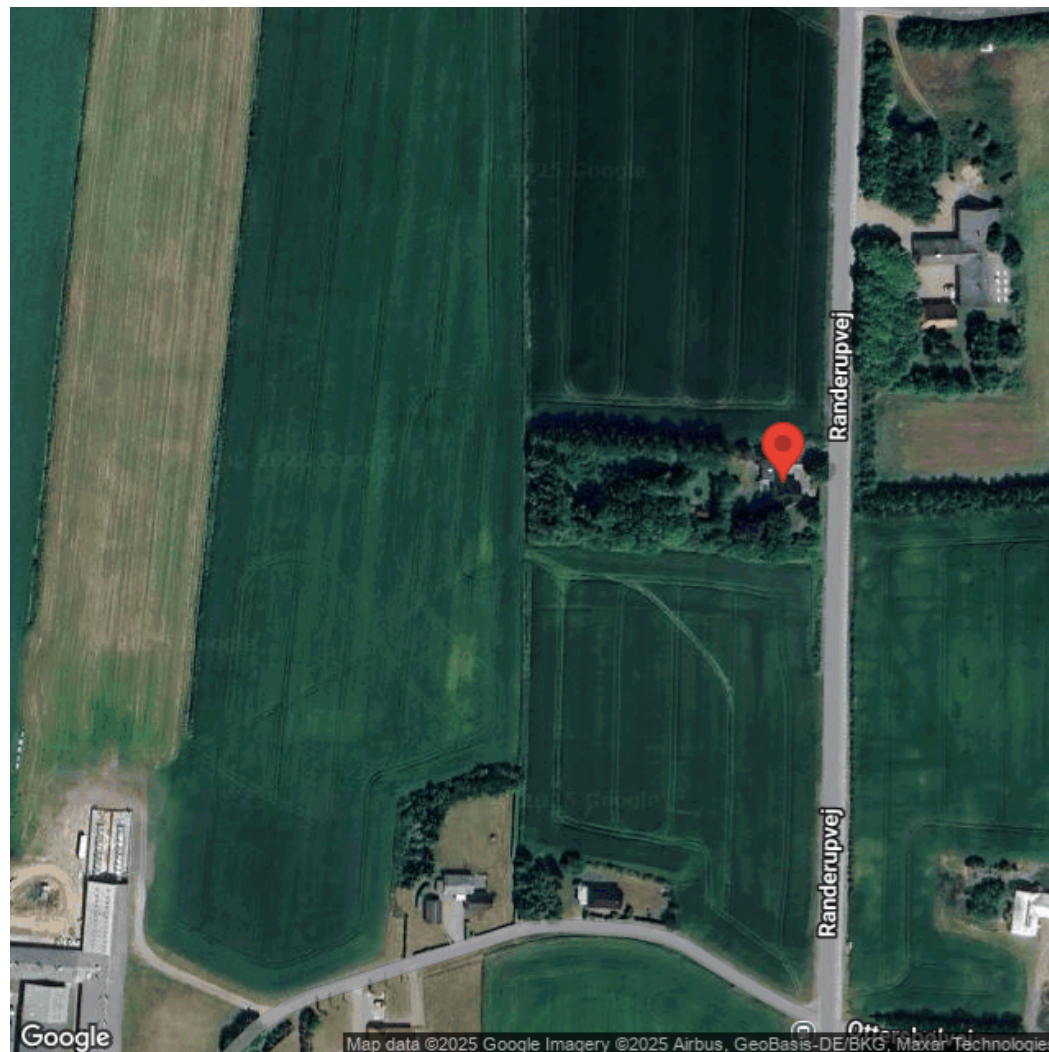
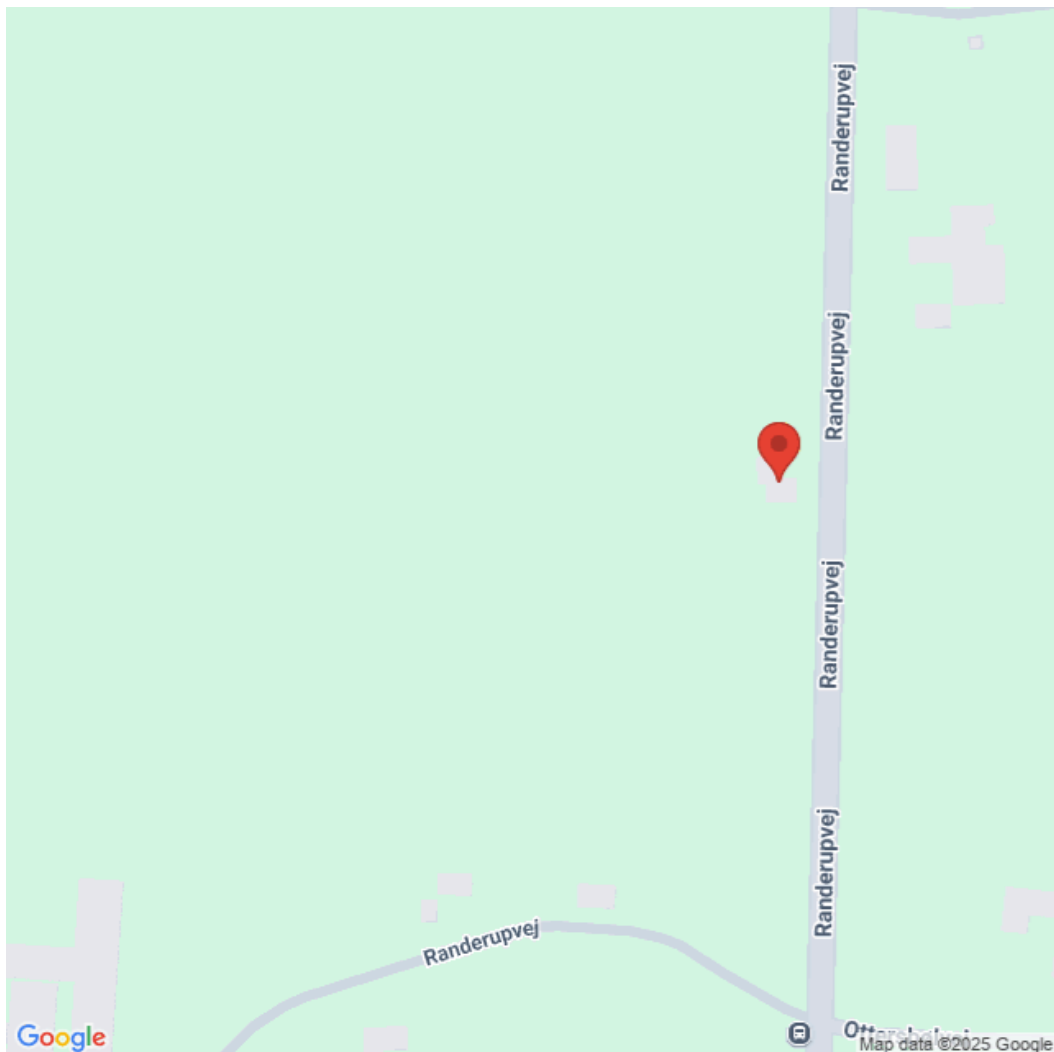


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025



Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 139 Ottersbøl, Mjolden
BFE-nr.: 5222175
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1946 / 1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 857.000,00
Grundværdi: 248.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 685.600,00
Grundlag for grundskyld: 198.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	5067 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	121 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	74 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
Andre bygninger:	190 m ²
-heraf Udhus	34 m ²
-heraf Carport	40 m ²
-heraf Garage	78 m ²
-heraf Udhus	38 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Gram
type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Bosch
type: Kogeplade mærke: Siemens

Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700,00 Forbrug: 5.654 Kilo træpiller + el

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret, der afledes kun spildevand".

Konsekvensområder for teknisk anlæg

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et konsekvensområde for teknisk anlæg.

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.

Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 3.496,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.142,72	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring 2025	kr. 6.228,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Renovation 2024	kr. 6.051,00	I alt	kr.	1.817.650,00
Røttebekæmpelse 2025	kr. 16,64			
Skorstensfejning 2025	kr. 1.333,45			
Digeskat Bredeådal, Ottersbøl 2025	kr. 11,10			
Adm.gebyr for affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.313,47			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.053 md./ 120.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.017 md./ 96.199 år v/ 26,46 %

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: 21.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Randerupvej 28, Ottersbøl, 6780 Skærbæk
 Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 1970000636
 Ejerudgift/md.: kr. 1.609

Dato: 21.2.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0				