

**REAL**



## Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>202</b>   |
| Kontantpris | <b>3.899.000</b>  | Værelser | <b>7</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.271</b>      | Grund m2 | <b>1.355</b> |
| Byggear     | <b>2010</b>       |          |              |

Sagsnr. **436-6654**

---

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/seeberg](http://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: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

#### Luksuriøst poolsommerhus med stort udlejningspotentiale på Kegnæs

Velkommen til Havblik 62 i Sønderby på Kegnæs – et luksuriøst og velindrettet Scanlux-sommerhus fra 2010 med 202 m<sup>2</sup> bolig, bygget i gode materialer og designet til både afslapning og samvær. Her får du en attraktiv investeringsmulighed med dokumenteret lejeindtægt på **354.264,69 kr. i 2023, 300.484,34 kr. i 2024, foreløbigt 313.677,39 kr. for 2025** (til november) og estimeret på 337.500 fra andet bureau for 2026. – et solidt grundlag for udlejning med yderligere potentiale, når bundfradraget stiger til 50.200 kr. i 2026. Samtidig får du en skøn beliggenhed tæt på badestrand, vandruter og naturskønne omgivelser, der gør huset særligt eftertragtet blandt feriegæster og familier.

Sommerhuset rummer alt, hvad man kan ønske sig for den perfekte ferie eller weekendophold. Hertet i huset er det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, som danner en naturlig samlingsplads for både madlavning, fælles måltider og hyggelige stunder. De store vinduespartier giver et flot lysindfald og skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv, og der er direkte udgang til det skønne terrassemiljø og den store have. Fra stuen er der adgang til et rummeligt aktivitetsrum, hvor både børn og voksne kan samles om slag pool, bordfodbold og spillekonsoller – det perfekte sted til timevis af underholdning. Når man ønsker ren afslapning, kan man trække sig tilbage til husets poolområde, som byder på pool, spa og sauna – alt under ét tag.

Huset har en veldisponeret indretning med 5 gode værelser med i alt 10 sovepladser, samt yderligere 4 sovepladser på hemsen – perfekt til børn eller unge. Derudover findes to rummelige badeværelser, hvilket gør huset ideelt til større familier eller grupper, der rejser sammen.

Udenfor venter et skønt terrassemiljø med både lækroge og solrige områder. Den store græsplæne giver plads til leg og boldspil, og her finder du både trampolin og legetårn til familiens yngste. Der er desuden et praktisk teknik- og opbevaringsrum med adgang udefra. Sønderby på Kegnæs er kendt for sin rolige atmosfære, smukke natur og korte afstand til stranden. Her får du fredelige omgivelser, gode vandruter og cykelstier, og kun 10 minutters kørsel til indkøb. Området er et sandt ferieparadis for både natur- og badeglade, og samtidig et af de mest populære udlejningsområder på Als.

### 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.

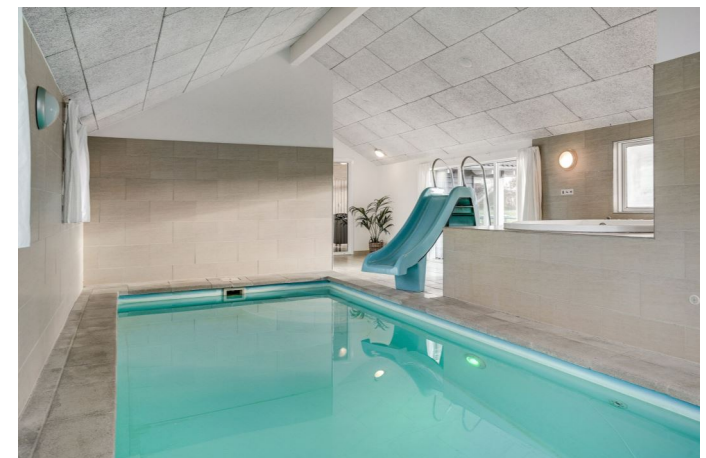
Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026





Adresse: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026



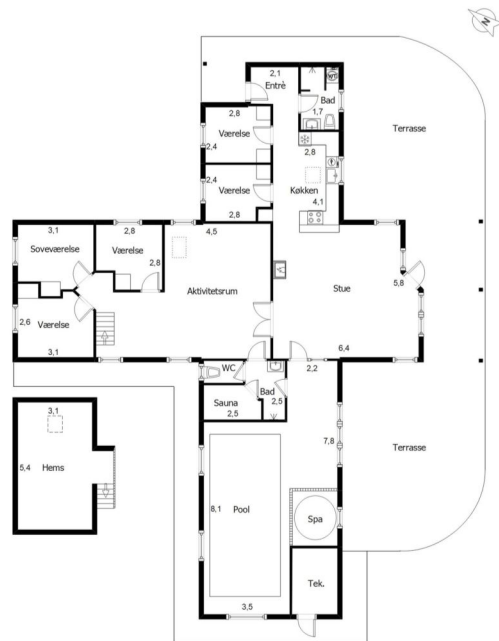
Adresse: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals

Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654

Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                       |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                        |
| Kommune:            | Sønderborg                       |
| Matr.nr.:           | 562 m Sønderby, Kegnæs           |
| BFE-nr.:            | 100009232                        |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                  |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Fælles/privat                    |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeanstallation:  | Elvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 2010                             |

#### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.355 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 208 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Udhus           | 6 m <sup>2</sup>     |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 202 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter**

Der findes ingen servitutter på ejendommen

#### **Planforhold**

Lokalplan - Sommerhusområde ved Sønderby, Kegnæs  
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Sønderby Kegnæs  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.242.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 282.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.793.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 225.600 kr.   |

### Tilbehør:

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

Køleskab - Electrolux, Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Emhætte - Thermex, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Samsung,  
Tørretumbler - Brandt, Fryser - Electrolux

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ 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: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
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: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.147  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 3.899.000 |
| Grundskyld        | kr. | 2.224  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 12.418    |
| Husforsikring     | kr. | 8.736  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 25.250    |
| Renovation        | kr. | 5.031  |                                  | kr. |           |
| Grundejerforening | kr. | 1.200  | I alt                            |     | 3.936.668 |
| Skorstensfejning  | kr. | 715    |                                  |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 196    |                                  |     |           |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

27.249

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.177 md./ 254.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.122 md./ 205.465 år v/25,20%  
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: 28.01.2026  
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: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026

#### 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.

#### 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 |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 2.625.000 | 2.642.856    | 2.626.022     | DKK              | 1,69               | 77.517        | 26,25        | 3,51 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Sommerhusforeningen Sønderby Fritid

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.. 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 VillaVilla og Novasol.

#### **Ladestander**

Der er ladestander på ejendommen som medfølger i handlen.

#### **Brændeovn**

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

#### **Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### **Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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 ejendomsskatte-reform. 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



---

Adresse: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654  
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 28.01.2026

---

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 ejendomsskatteformen. 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 konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Rådhusstræde