

Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**202**
Kontant	**3.899.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.339**	Grund m^2	**1.355**
Byggeår	**2010**		

Sagsnr. **436-6654**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Havblik 62, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 3.899.000

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026



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 m² 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, 386.454 kr. for 2025** og estimat 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, vandreruter 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. Hjertet 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 vandreruter 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026







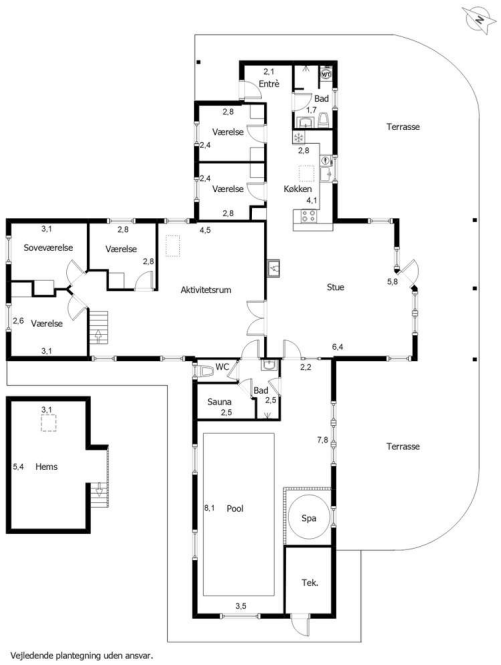

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

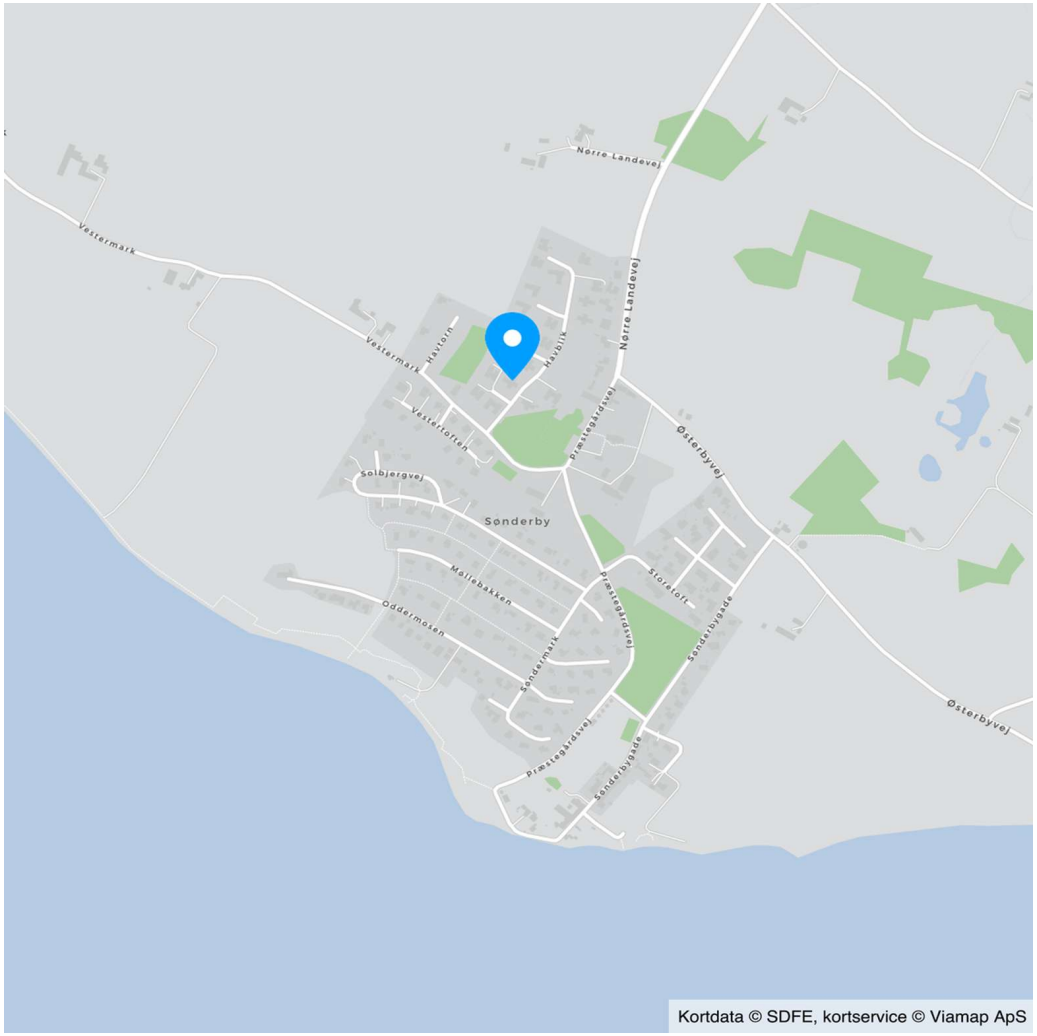
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	562m Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.:	100009232
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	1.355 m²
Boligareal i alt:	202 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	6 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 3.4.005.S - Sønderby Kegnæs
Lokalplan 311-1 - Sommerhusområde ved Sønderby, Kegnæs

Anvendelsesbegrænsninger
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan: https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune

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 _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt 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.Køber gøres 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 salgsmaterialet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.147
Grundskyld	kr.	3.046
Renovation	kr.	5.031
Skorstensfejning	kr.	715
Grundejerforening	kr.	1.200
Rottebekæmpelse	kr.	196
Husforsikring	kr.	8.736
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.071

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
I alt	kr.	3.936.668

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

Sagsnr.: 436-6654
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 2.625.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 117.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Rådhustorvet