

REAL



Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	56
Kontantpris	875.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.888	Grund m2	975
Byggear	1972		

Sagsnr. **436-6538**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus på Kegnæs tæt på stranden og naturen

Drømmer du om et hyggeligt fristed tæt på havet? På Solbjergvej 5 på skønne Kegnæs finder du dette lyse og indbydende sommerhus på 56 m², perfekt til afslapning og gode stunder med familien.

Når du træder ind i huset, mødes du af en rummelig entré med god plads til overtøj og sko. Herfra går du videre ind i det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor store vinduespartier lader lyset strømme ind og giver et dejligt kig til haven – og ikke mindst havet i det fjerne. Den åbne planløsning skaber en skøn atmosfære og giver rig mulighed for nærvær og fælles aktiviteter. Sommerhuset byder desuden på to gode værelser samt et funktionelt badeværelse.

Fra stuen er der direkte adgang til en skøn terrasse – det oplagte sted at nyde sommerens måltider, en god bog eller solen i fredelige omgivelser. Haven er overskuelig og hyggelig, perfekt til leg, afslapning og grillhygge.

Kegnæs er kendt for sin ro, sin smukke natur og de indbydende strande. Her er du kun få minutters gang fra vandet, hvor du kan bade, gå ture eller nyde den friske havluft. Området er ideelt til både familier og naturelskere, der ønsker en pause fra hverdagens travlhed. Der er gode muligheder for cykelture, fiskeri og oplevelser i det sønderjyske landskab.

Sommerhuset er omfattende renoveret af sælger mellem 2020 og 2022. Der er bl.a. blevet skiftet tag, badeværelset er blevet renoveret, køkkenet er moderniseret, de fleste vinduer er udskiftet, møblerne i stue og soveværelse er skiftet ud, og der er installeret en varmepumpe.

Sommerhuset er beliggende på en lejet grund - mulighed for at tilkøbe grunden for ca. 190.000 kr. – kontakt mægler for nærmere information.

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:

Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025



Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

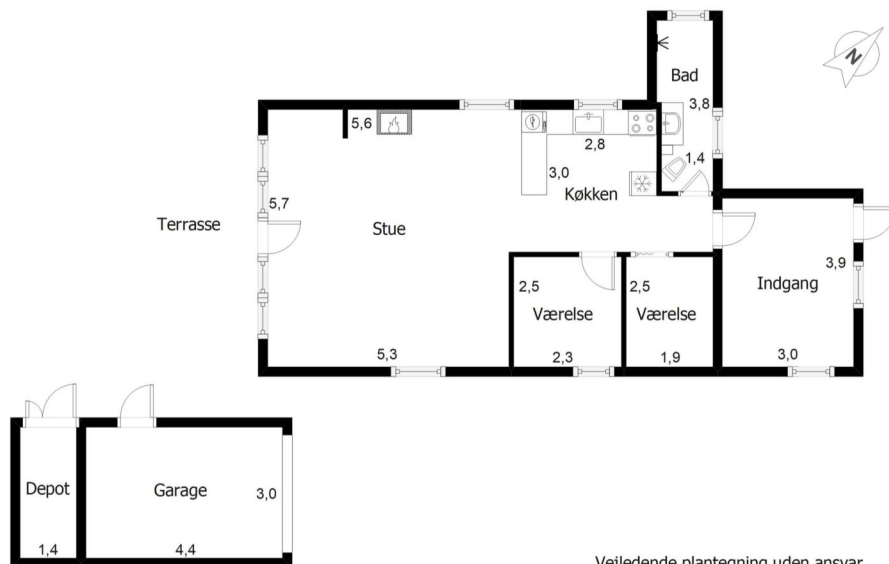
Dato: 06.12.2025



Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus på fremmed grund
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	299 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.:	5286629
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Brændeovn
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	875.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	700.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	975 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	56 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.08.1970 lbnr. 7352-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tidl. grund
Nr. 2 lyst d. 05.07.1971 lbnr. 6469-45 Anmærkning anm byrder Tillægstekst
Lejekontrakt med Christen Chr Jespersen uopsigelig til 01/05-2069
Nr. 3 lyst d. 21.04.1982 lbnr. 948388-45 Tillægstekst Lokalplan nr. KE3

Planforhold

Lokalplan - Sommerhusområde og området omkring Sønderbygade
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Sønderby
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>

Tilbehør:

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

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: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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: Brændeovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.570	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	2.916	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.962
Husforsikring	kr.	3.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	3.234			
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	888.112
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Grundleje	kr.	8.484			
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		22.662			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.720 md./ 56.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.801 md./ 45.608 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 3 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: 06.12.2025
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: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

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: 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering vedrørende ejendomsværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede

ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Lejet grund

Sommerhuset er beliggende på lejet grund

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.

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



Adresse: Solbjergvej 5, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-6538
Ejerudgift/md.: kr. 1.888

Dato: 06.12.2025

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.

Forsikringsforhold:

Udhus er kun forsikret mod Bygningsbrand og Anden Bygningsbeskadigelse til dagsværdi.. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

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 Rådhusstræde