



REAL

Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	649.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.982	Grund m2	1.040
Byggear	1965		

Sagsnr. **436-6710**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende og højtbeliggende sommerhus i Vemmingbund

På en god og høj beliggenhed i det attraktive sommerhusområde i Vemmingbund finder I dette charmerende sommerhus på 58 m², hvor ægte sommerhusstemning og nærhed til vandet går hånd i hånd. Her er I placeret i rolige omgivelser – tæt på stranden og det smukke kystlandskab, samtidig med at I kun har en kort køretur til Sønderborg, der byder på shopping, kultur, caféer og byliv.

Allerede når man træder ind i entréen, fornemmes den indbydende atmosfære. Her åbner boligen sig op til et rummeligt og lyst alrum, hvor de store vinduespartier lukker masser af dagslys ind og skaber en let og afslappet stemning. Loftet går til kip med fritlagte bjælker, som understreger sommerhusets charme og giver en dejlig rumfornemmelse. Alrummet rummer naturligt både spiseplads og hyggeligt sofabjørne – et perfekt samlingspunkt for familie og venner.

Fra alrummet er der direkte udgang til den store, skønne træterrasse, hvor ferielivet for alvor kan nydes. Her er der plads til både afslapning, grillmiddage og lange sommeraftener under åben himmel. Sommerhuset byder desuden på et dejligt værelse, et funktionelt badeværelse samt en hems, som er oplagt til børnene eller som ekstra soveplads.

Udendørs venter en dejlig og velanlagt have, der indbyder til leg, ro og udeliv. Den store træterrasse bliver hurtigt familiens foretrukne opholdssted, uanset om solen nydes om dagen, eller aftenen falder på.

Vemmingbund er kendt for sin rolige og stemningsfulde sommerhusatmosfære, smukke natur og børnevenlige strand. Området er ideelt for jer, der ønsker fred og afslapning, men stadig vil have nem adgang til oplevelser, indkøb og byliv. Med den korte afstand til Vemmingbund og det omkringliggende landskab er der rig mulighed for gåture, badeture og naturoplevelser året rundt.

Sommerhuset er beliggende på lejet grund og prisen er sat herefter. Mulighed for tilkøb af grund – spørg mægler

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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026



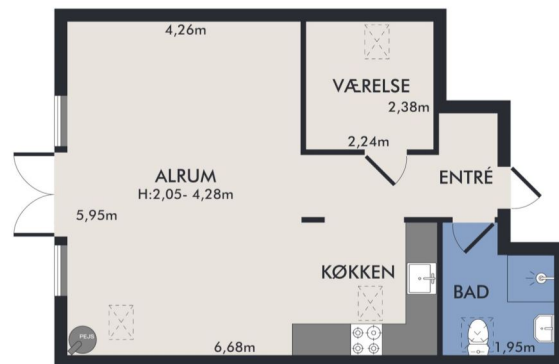
Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

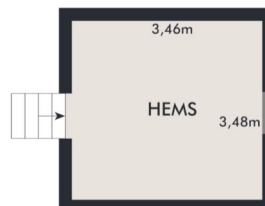
Dato: 30.01.2026



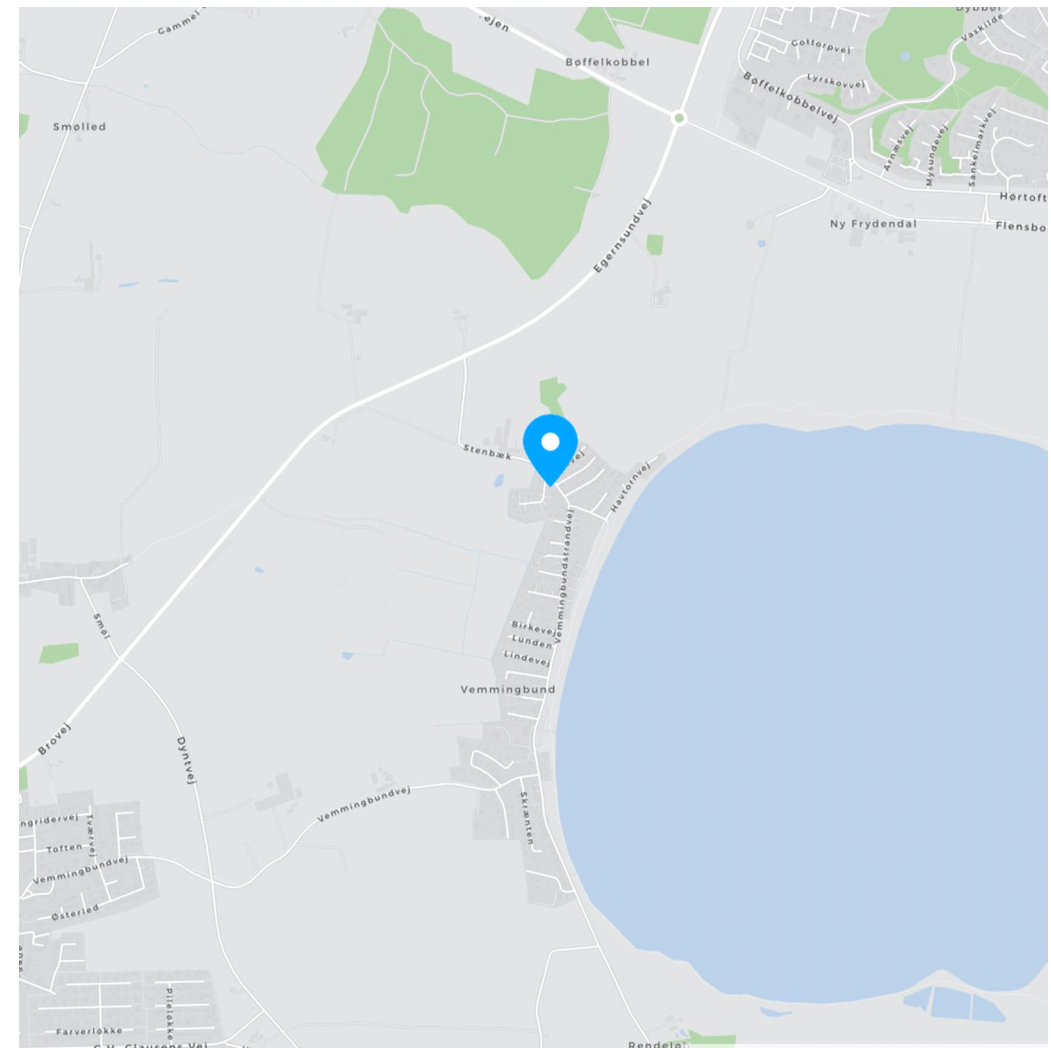
STUEPLAN



HEMS



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus på fremmed grund
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	237 Smøl, Broager
BFE-nr.:	735376
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1965

Arealer

Grundareal udgør:	1.040 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	47 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	11 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	615.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	492.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter tinglyst på grunden

Nr. 1 Lejekontrakt
Nr. 2. Forkøbsret for den til enhver tid værende lejer af bygningen

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Vemmingbund
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade - Gram, Ovn - Gram, Køleskab - Vestfrost, Fryser - Candy, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - Wasco,

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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.509	Kontantpris/udbetaling	kr.	649.000
Husforsikring	kr.	2.958	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Renovation	kr.	2.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Skorstensfejning	kr.	485	I alt	kr.	661.252
Grundskyld	kr.	5.821	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 (01.05.25 - 30.04.2026)	kr.	9.012			

Ejerudgift i alt 1 år

23.778

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.566 md./ 42.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.882 md./ 34.582 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: 30.01.2026
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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vemmingbund Sommerhusejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

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 Novasol

Lejet grund

Sommerhuset er beliggende på lejet grund

Brændeovn

Brændeovnens produktionsår er ukendt (sælger oplyser den er fra 2003)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 30.01.2026

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