

REAL



Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	72
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.158	Grund m ²	619
Byggeår	1995		

Sagsnr. **436-6943**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026



Sommerhusidyl med havudsigt og skønne udemiljøer

På Lunden 4 i Vemmingbund venter et charmerende sommerhus, hvor ægte feriestemning, udsigt til vandet og den korte afstand til stranden går op i en højere enhed. Allerede når turen går ned ad Vemmingbundstrandvej, mærker man tempoet falde, og følelsen af ferie indfinder sig. Her bor I i nærmest "slåbroksafstand" til vandet – perfekt til spontane morgendukkerter, lange stranddage og rolige aftener med udsigt over vandet.

Sommerhuset er løbende moderniseret i sælgers ejertid og fremstår både hyggeligt og velholdt. Bl.a. Blev badeværelset moderniseret i 2012, taget udskiftet i 2014, og i 2020 blev køkkenet moderniseret. Derudover er en del af terrassen blevet forhøjet, så udsigten mod vandet kommer endnu bedre til sin ret. Alt sammen forbedringer, der er udført med respekt for sommerhusets charme og afslappede atmosfære.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, hvorfra der er adgang videre til boligens naturlige samlingspunkt – det rummelige køkken-alrum og opholdsrum i ét. Her er loft til kip, et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og en dejlig udsigt mod vandet, som bliver en naturlig del af indretningen. Køkkenet ligger åbent i forbindelse med alrummet, men er samtidig placeret, så rummets forskellige funktioner får en naturlig opdeling. Her er god plads til både spisebord og et hyggeligt sofaområde, hvor familien kan samles efter en dag ved stranden.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til de dejlige terrasse miljøer, hvor sommerlivet for alvor kan nydes. Den forhøjede del af terrassen giver en skøn udsigt mod vandet og danner de perfekte rammer om morgenkaffen, grillmiddage og lange sommeraftener.

Sommerhuset rummer desuden tre gode værelser, som giver god plads til både familie og overnattende gæster. Det rummelige badeværelse er indrettet med separat bruseniche og plads til vaskefaciliteter og fuldender den funktionelle indretning. **Fortsættes på næste side...**

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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

Udendørs fortsætter den hyggelige feriestemning med en skøn have og flere dejlige terrassemiljøer, så solen og udelivet kan nydes dagen igennem. Her finder I også en udebruser – oplagt efter en tur i havet – samt to gode udhuse med plads til opbevaring af cykler, havemøbler, strandudstyr og meget mere.

Lunden 4 egner sig særdeles godt som familiens eget fristed, men sommerhusets beliggenhed, indretning og nærhed til stranden giver samtidig gode muligheder for at kombinere eget brug med udlejning.

Vemmingbund er et populært og stemningsfuldt sommerhusområde, kendt for sin dejlige badestrand, det rolige vand og den smukke natur omkring bugten. Fra sommerhuset er der kort gåafstand til både strand og vand, mens området samtidig indbyder til gåture, cykelture og afslappende feriedage i naturskønne omgivelser. Samtidig er der kort afstand til blandt andet Broager og Sønderborg, hvor I finder indkøb, restauranter, kulturliv og et væld af oplevelser.

Her får I kort sagt et charmerende og indbydende sommerhus med ægte feriestemning, skøn udsigt og stranden lige i nærheden – et sted, hvor skuldrene hurtigt sænker sig, og ferien kan begynde fra det øjeblik, I ankommer.

Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

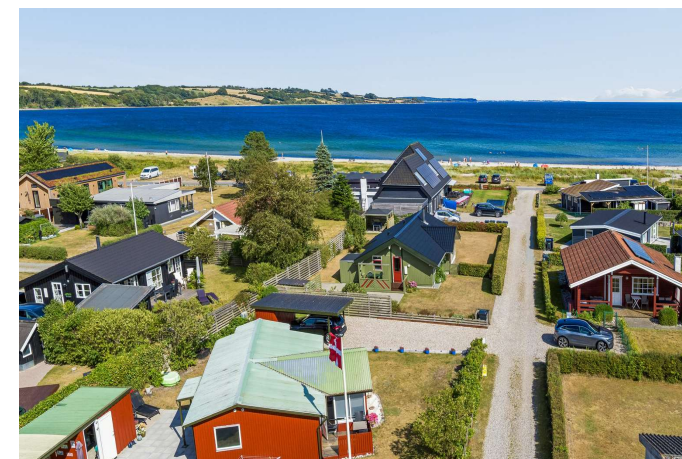
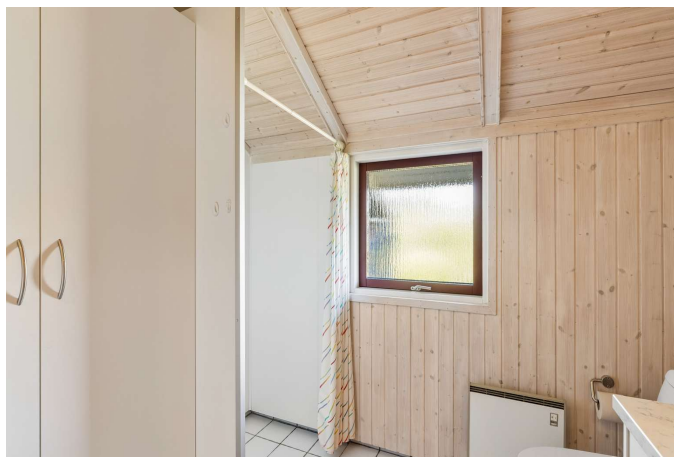
Dato: 14.08.2026



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026



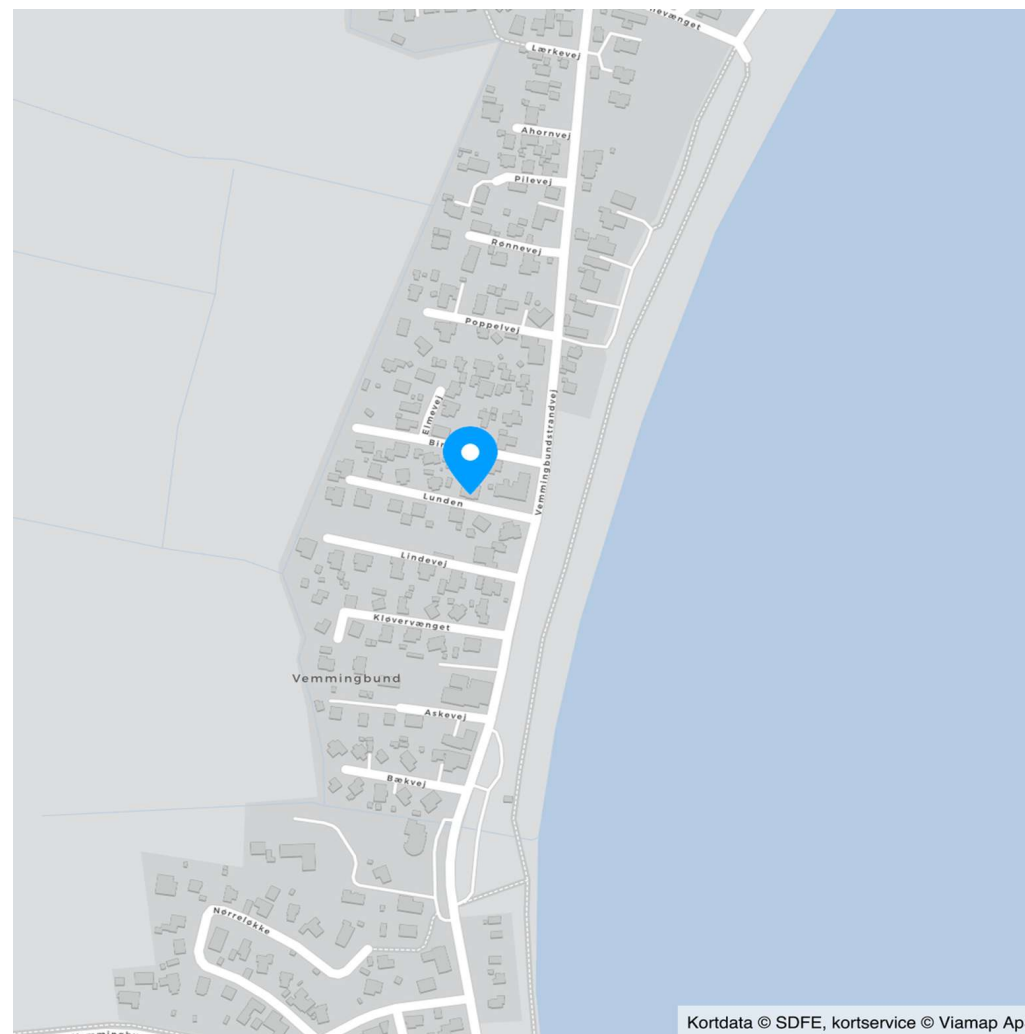
Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 311 Smøl, Broager
BFE-nr.: 7827019
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.993.000
Grundværdi: 1.090.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.594.400
Grundlag for grundskyld: 872.000

Arealer**

Grundareal: 619 m²
- heraf vej 71 m²
Boligareal i alt: 72 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 7 m²
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

- Nr. : 14.08.2026 -
- Nr. 1: 15.11.1960 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 6.1.001.S - Vemmingbund

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele, rengøringsmidler, håndklæder mv., cykler og trailer. 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.



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
 Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
 Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.131
Grundskyld	kr.	11.772
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	485
Rottebekæmpelse	kr.	125
Grundejerforening, frivillig	kr.	200
Husforsikring	kr.	2.187
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.893

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
I alt	kr.	2.220.227
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., 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.

Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 635.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Vemmingbund Sommerhusforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør

Køleskab, Emhætte, Kogeplade, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR

Pavilion/Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovnen er ikke registreret på BBR

Antenne- og internet

Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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



Adresse: Lunden 4, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6943
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 14.08.2026

konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

JVC radioanlæg

Der er i ejendommen et JVC radioanlæg inkl. DVD og båndoptager, men her er det kun radioen som virker.

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

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 Rådhusstorvet