

**REAL**



## Havblik 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals

|             |                     |          |              |
|-------------|---------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidsgrund</b> | Grund m2 | <b>1.200</b> |
| Kontantpris | <b>495.000</b>      |          |              |
| Udbetaling  | <b>25.000</b>       |          |              |
| Ejerudgift  | <b>549</b>          |          |              |

Sagsnr. **719485**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / [www.realmaeglerne.dk/Aabenraa](http://www.realmaeglerne.dk/Aabenraa)



## 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 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

For enden af den lille halvø Kegnæs på Als, finder i denne fine sommerhusgrund, der ligger ca. 500 meter fra lille badestrand. Der er kun 10 min kørsel til "Kærneland" som er den absolut bedste badestrand på Als og i samme område finder man "Drejet" der er et af Danmarks bedste kite-surfing områder.

Kegnæs og Als indbyder i det hele taget til mange fine gå- og cykelture med deres flotte og alsidige natur. Af nærliggende turistattraktioner kan nævnes Danfoss Universe, Dybbøl Mølle, Sønderborg slot m.m.

Udstykningen er næsten færdig udbygget med fortrinsvis store udlejningshuse. Området er således byggemodnet og tilslutning til spildevand (kloak) er betalt.

Det er nemt leje sommerhuse ud i området så snyd ikke jer selv for denne chance.

### 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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen



Adresse: Havblik 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026





Adresse: Havblik 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (Ikke landbrugsareal),  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 562 r Sønderby, Kegnæs  
BFE-nr.: 100009237  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Grundværdi: 348.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.200 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Havblik 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er byggemodnet

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Kegnæs Vandværk kr. 15.000,00 + moms

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Norlys (tidl. ES) kr. 14.800,00 + moms

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Tilslutning til spildevandsledning er betalt. Der skal etableres nedsivningsanlæg til regnvand på grunden

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Havblik 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                            |     |         |
|--------------------------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Grundskyld               | kr. | 6.588         | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                 | kr. | 495.000 |
|                          |     |               | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                           | kr. | 4.850   |
|                          |     |               | I alt                                                                                                                                                                                                  | kr. | 499.850 |
|                          |     |               | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold". |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 6.588         |                                                                                                                                                                                                        |     |         |

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.959 md./ 35.509 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.353 md./ 28.236 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: 31.01.2026  
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 22, Sønderby, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 719485  
Ejerudgift/md.: kr. 549

Dato: 31.01.2026

**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.:** Vides ikke



# 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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig. Derfor tilbyder vi:

- Tæt samarbejde med sælger
- God indsigt i de økonomiske sider af en bolighandel
- Central placering og eksponering af din bolig midt på gågaden
- Stort lokalkendskab
- Annoncering på sociale medier / Real Match
- Solgt eller gratis (gælder dog ikke lovpligtig EnergiMærke, tilstandsrapport og el-rapport)

Alt til en fornuftig pris, for vi mener, at alle skal have råd til at handle bolig.