

REAL



Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	94
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.002		
Byggeår/ombygget	1937/1981		

Sagsnr. **436-6963**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026



Charmerende sommerhus med imponerende havudsigt og privat sti til stranden

På Lundvej 23 venter et charmerende sommerhus med en beliggenhed, der er svær ikke at forelske sig i. Her er vandet ikke blot noget, man kan ane i horisonten – det er en naturlig del af ferieoplevelsen. Fra både grunden og sommerhuset åbner der sig en fantastisk udsigt over vandet, og få skridt ned ad jeres egen private sti ligger stranden. Det er ægte slåbrok-afstand, hvor sommermorgen kan begynde i badekåben med en tur direkte ned til vandet.

Sommerhuset rummer samtidig en unik mulighed for at skabe sin helt egen ferieoase på en skøn grund, hvor udsigten og nærheden til stranden sætter scenen. Tagpappen er skiftet i 2022, mens boligen indenfor byder på en god og funktionel indretning med plads til både familien og feriegæsterne.

Det naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor de store vinduespartier trækker både lyset, naturen og den imponerende udsigt helt ind i rummet. Her er god plads til at indrette både et hyggeligt sofaområde og en spiseplads, så feriedagene kan leves med udsigten som fast baggrund. Fra stuen er der direkte udgang til haven og terrassen, hvor oplevelsen fortsætter under åben himmel – oplagt til morgenkaffe, lange frokoster og lune sommeraftener med blikket rettet mod vandet.

Fra stuen er der adgang til køkkenet, og sommerhuset rummer herudover tre gode værelser, hvoraf to ligeledes forkæles med udsigt. Dertil kommer et lyst og tidløst badeværelse med bruseniche samt et ekstra toilet med plads til vaskefaciliteter – en praktisk detalje, når ferien skal være så nem som muligt.

Udenfor får man en stor og dejlig have med plads omkring sig, hyggelige kroge og gode muligheder for at skabe flere små opholdsmiljøer.

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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

Her kan dagen flyttes efter solen, mens vandet hele tiden er tæt på. Og når lysten til en dukkert melder sig, er det blot at følge den private sti ned mod stranden. Til ejendommen hører desuden både carport og garage.

Området omkring Lundvej fuldender sommerhusoplevelsen. Her er en hyggelig og afslappet stemning med naturen og kysten som nærmeste nabo, og området indbyder til lange gåture langs stranden og ud i det sydalsiske landskab. Gendarmstien giver mulighed for nogle af områdets smukkeste vandreture langs kysten, mens både Høruphav og Sønderborg nås inden for kort afstand.

Lundvej 23 er kort sagt en sjælden mulighed for den, der vægter udsigt, strand og en helt særlig beliggenhed ved vandet – og som drømmer om et sommersted, hvor badekåben næsten er alt, der behøves for at komme fra morgenkaffen til dagens første dukkert.

Sommerhuset er beliggende på lejet grund - lejekontrakt løber frem til 2073

Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026



Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026



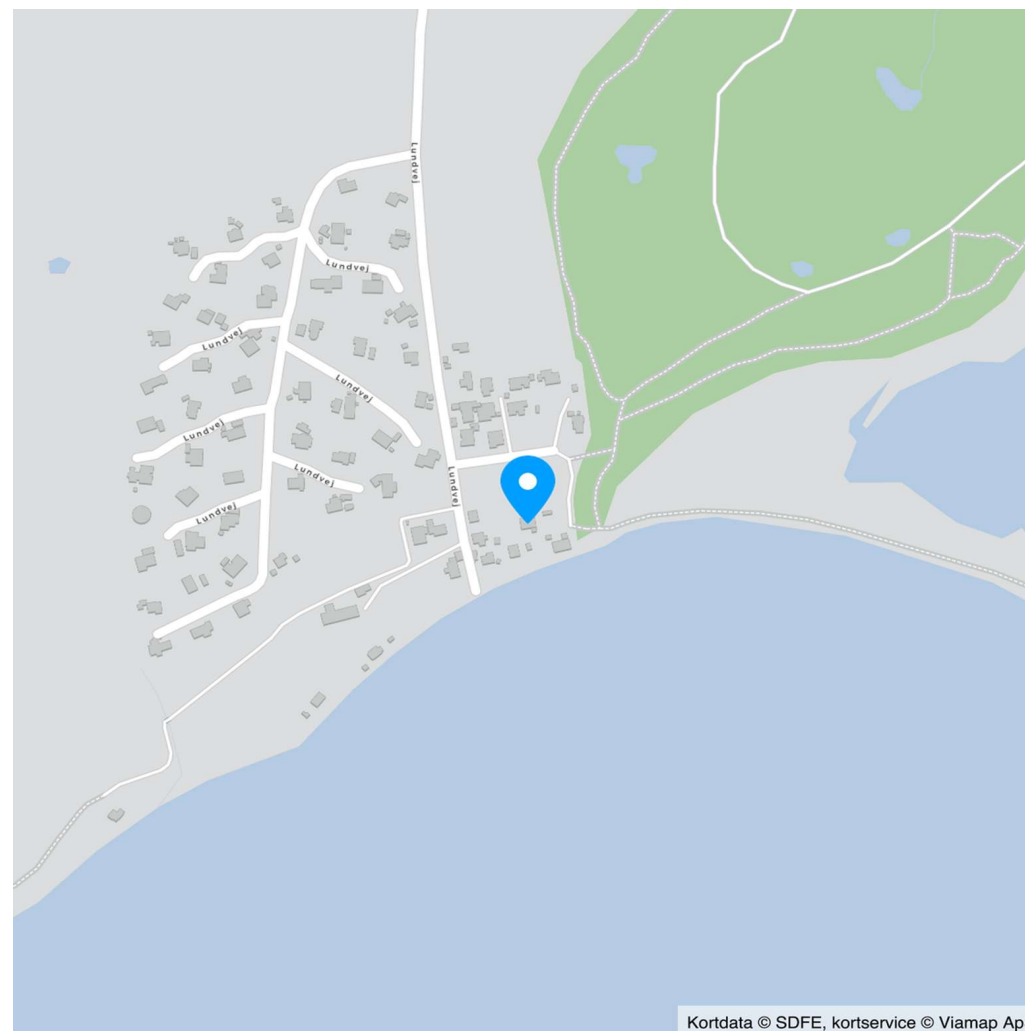
Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.:
BFE-nr.: 735497
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.685.000
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.348.000
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Garage: 26 m²
Carport: 21 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. 1: 01.01.1585 - Se grund

Servitutter på grunden:

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 2 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Servitut nr. 3. - Lejekontrakt med Iver Dall uopsigelig indtil 1/7 2073, Indeholder bestemmelser om salg, Lejerrettigheder pantsat
Servitut nr. 4. - Lokalplan HØ 24 på 25

Planer

Kommuneplan 3.1.001.S - Lambjerglund
Lokalplan HØ 24 - Eksisterende sommerhusområde i Lambjerglund

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>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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 samt havetraktor, ERPHI Kombimaskine, søjlebordmaskine, PH-Lamper og Holmegård lampe. 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 salgsannoncen.

Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker stikledninger fra udvendig side af fundamentet på de på matriklen værende bygninger til hovedledning i vej, dog max. indtil 200 meter fra udvendig side af fundamentet.

Vedr. svamp- og insektdækning: Forsikringen dækker ikke skader i eller i forbindelse med: Kælder samt trappe til kælder

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: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
 Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
 Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.875
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	1.257
Grundejerforening	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	3.777
Grundleje 2026	kr.	8.564
Grundskyld 2026 opkrævet af grundejer	kr.	11.559

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.220.801

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 36.025

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: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Sommerhusforeningen Alfredslund
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør

Køleskab (Alaska), Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt), Mikrobølgeovn (OBH), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Fryser (Alaska)

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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.. Ejendoms-værdiskat 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.

Hjertestarter og plæneklipper

Grundejerforeningen opsat hjertestarter på grunden samt tilsluttet strøm til robotplæneklipper fra ejendommen Lundvej 23. Grundejerforeningen har opsat bimåler som aflæses hvert år og det årlige forbrug afregnes til ejer pr. kW til løbende dagspris.

Lejet grund

Sommerhuset er beliggende på lejet grund.

Arealer

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Der er på BBR kun registreret 1 toilet, men der findes 2 på ejendommen.
Overdækning bagved carport: Bygningen er ikke anført i BBR.
Skur ved garage/carport: Bygningen er ikke anført i BBR.
Udhus/hytte: Bygningen er ikke anført i BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR
Brændeskur/overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.
Brændeovn er ikke registreret på BBR.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, strandbeskyttelseslinje og sø- og åbne-skyttelseslinje.

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.



Adresse: Lundvej 23, Lambjerglund, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6963
Ejerudgift/md.: kr. 3.002

Dato: 14.09.2026

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 konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn 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.

Afløbteknisk dokumentation på grunden

Der foreligger ingen afløbteknisk dokumentation for spildevandskloak i kommunens arkiv



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 Rådhusstorvet