



REAL

Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	68
Kontant	2.399.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.093	Grund m ²	874
Byggeår	1994		

Sagsnr. **436-6651**

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: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026



Velholdt og højtbeliggende sommerhus med havudsigt og skønne udemiljøer

Drømmer du om et fristed, hvor feriestemningen indfinder sig så snart du træder ind ad døren? Så byder Damløkke 1 på de helt rette rammer. Her får du et lyst, indbydende og velholdt sommerhus med en skøn beliggenhed i det attraktive sommerhusområde Vemmingbund – blot få skridt fra stranden og med en fantastisk udsigt over området og vandet. Huset rummer både plads til familieliv, afslapning og hyggelige stunder med venner – og har samtidig et attraktivt udlejningspotentiale.

Allerede i entréen mærker man den særlige feriestemning, der kendetegner huset. Her åbner rummet sig op til det store, åbne opholdsrum med køkken og stue i ét, hvor hele familien kan samles. De store vinduespartier mod haven og vandet lukker lyset og udsigten indenfor og skaber en helt særlig atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den dejlige, delvist overdækkede terrasse – perfekt til både rolige morgenstunder og hyggelige grillaftener. Sommerhuset byder på tre gode værelser med plads til både familie og gæster, et lyst og pænt badeværelse samt et praktisk teknikrum med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Haven og udearealerne er en helt særlig del af ejendommen. Her findes flere hyggelige terrasse miljøer, hvor man kan nyde solen hele dagen, samt en nedgravet trampolin, shelter og udhus. De mange fine uderum giver masser af muligheder for både leg, afslapning og samvær.

Sommerhuset er løbende vedligeholdt, så du får et sommerhus i flot og indflytningsklar stand. I 2025 har sælger fået udskiftet vinduer og dør mod den østvendte terrasse, og i 2023 blev flere vinduer mod syd og nord desuden skiftet til 3-lags vinduer.

Vemmingbund er et af Sønderjyllands mest eftertragtede sommerhusområder. Her får du en unik kombination af naturskønne omgivelser, fred og ro – og samtidig kort afstand til Sønderborg by med shopping, restauranter og kulturelle tilbud. Stranden i Vemmingbund er kendt for sit klare badevand og sin skønne sandstrand, hvilket gør området perfekt til både børnefamilier, naturelskere og feriegæster.

Ønsker du et stemningsfuldt og velholdt sommerhus i et af områdets mest attraktive ferieområder – med udsigt, udlejningspotentiale og skønne omgivelser – så er Damløkke 1 bestemt et besøg værd.

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: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026



Adresse: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

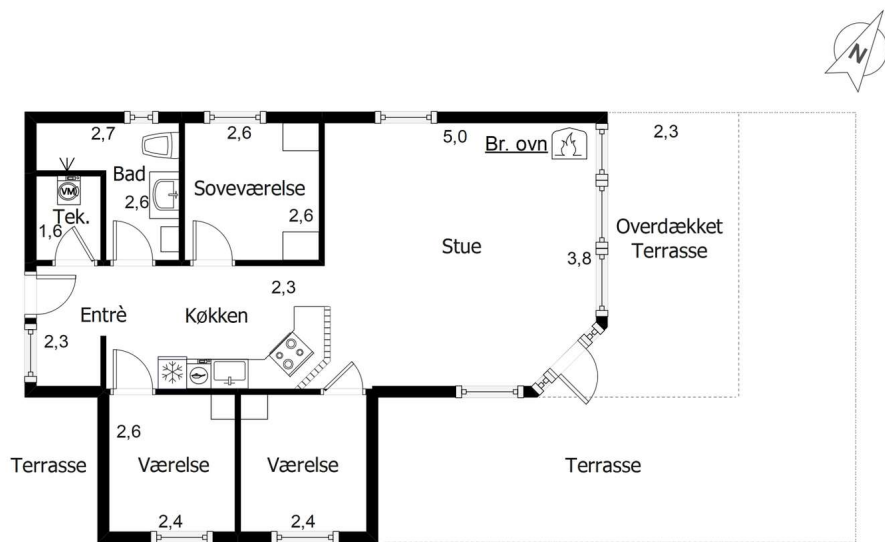
Dato: 02.05.2026



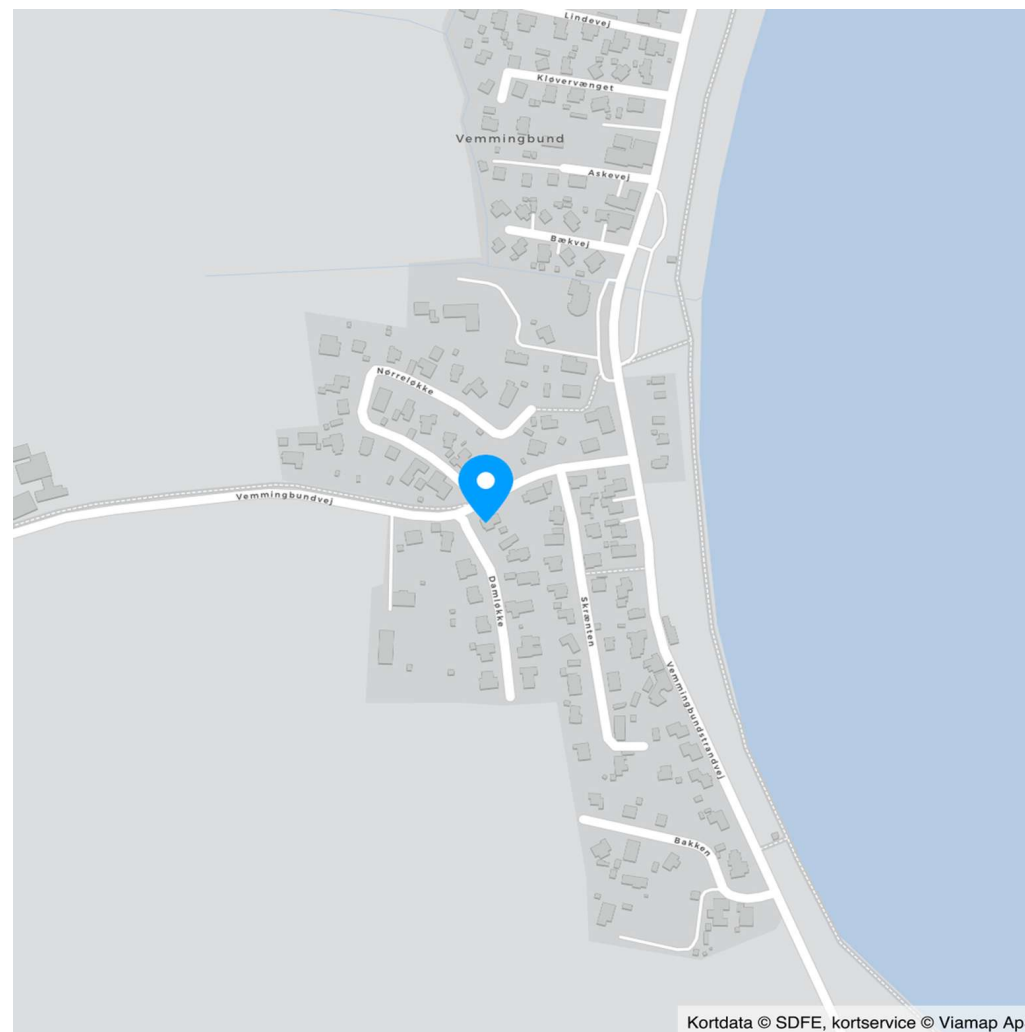
Adresse: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1283 Broager Ejelav, Broager
BFE-nr.: 7215197
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.713.000
Grundværdi: 908.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.370.400
Grundlag for grundskyld: 726.400

Arealer**

Grundareal: 874 m²
Boligareal i alt: 68 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 9 m²
Udhus: 7 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: 16.11.1988 - Dok om telefonkabler/anlæg mv
- Nr. 2: 12.03.1992 - Lokalplan nr. 40

Planer

Kommuneplan 6.1.001.S - Vemmingbund
Lokalplan 40-507 - Sommerhusområde i Vemmingbundvej (Damløkke)

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan: <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Køle/frys - Indesit, Komfur - Voss, Emhætte - Ukendt, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - Samsung

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt 2 malerier i stuen. 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: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

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 og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.989	Kontantpris	kr.	2.399.000
Grundskyld	kr.	9.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	2.421.752
Rottebekæmpelse	kr.	124			
Sommerhusforening, kontingent	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.561			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.114			

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: Damløkke 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6651
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 02.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.137.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

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 Rådhusørstvet