



REAL

Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	79
Kontant	899.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.116	Grund m ²	531
Byggeår	1972		

Sagsnr. **436-6771**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026



Charmerende sommerhus i naturskønne omgivelser på Kegnæs

Velkommen til Søndermark 14 – et charmerende og velholdt sommerhus beliggende på idylliske Kegnæs, hvor natur, ro og nærhed til vandet går hånd i hånd. Her får I en skøn base til ferier og afslapning, samtidig med at boligen egner sig godt til udlejning.

Sommerhuset rummer 79 veludnyttede boligkvadratmeter og fremstår indbydende og funktionelt indrettet. I bydes velkommen i entréen, som fører jer videre ind i husets naturlige samlingspunkt – det åbne opholdsrum. Her er der god plads til både spiseafdeling og sofaområde, og den åbne planløsning skaber en hyggelig atmosfære, hvor familie og venner kan samles og nyde feriestemningen. Fra stuen er der direkte udgang til et skønt terrassemiljø via store skydedøre, der elegant binder inde- og udeliv sammen og giver et dejligt lysindfald. I forlængelse af opholdsrummet ligger det velholdte køkken som er praktisk indrettet. Boligen byder desuden på tre gode værelser, som giver plads til både familien og overnattende gæster, samt et badeværelse med mulighed for vaskefaciliteter.

Udendørs venter en hyggelig og overskuelig have samt et dejligt terrasseområde, hvor solen kan nydes dagen lang. Herudover får I både carport og et praktisk redskabsrum til opbevaring. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til stranden og det smukke kystlandskab, hvor I kan nyde bade- og naturoplevelser. Samtidig er der kort afstand til indkøb i bl.a. Skovby, og med en kort køretur når I byer som Sønderborg, der byder på et rigt udvalg af butikker, spisesteder, kultur og oplevelser.

Kegnæs er kendt for sin rolige og naturskønne atmosfære med åbne landskaber, hyggelige strande og et rigt dyreliv. Området er ideelt for både børnefamilier og naturelskere, der ønsker fredelige omgivelser tæt på vandet. Her er gode muligheder for gåture, cykling, fiskeri og vandsport – alt sammen i et tempo, hvor der er tid til at koble helt af.

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: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026





Adresse: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

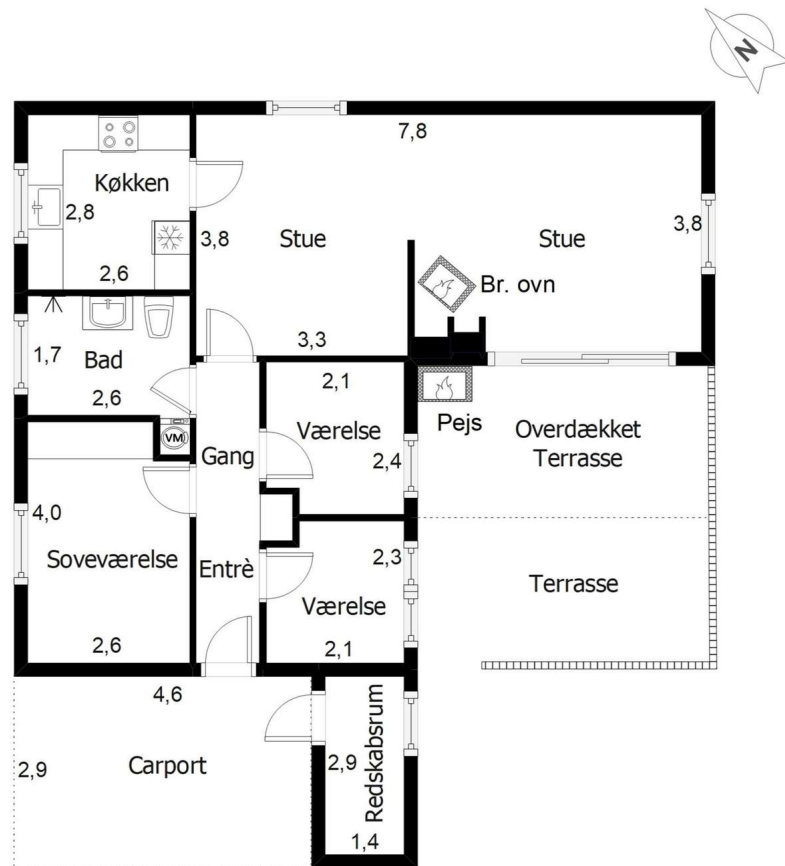
Dato: 02.04.2026



Adresse: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

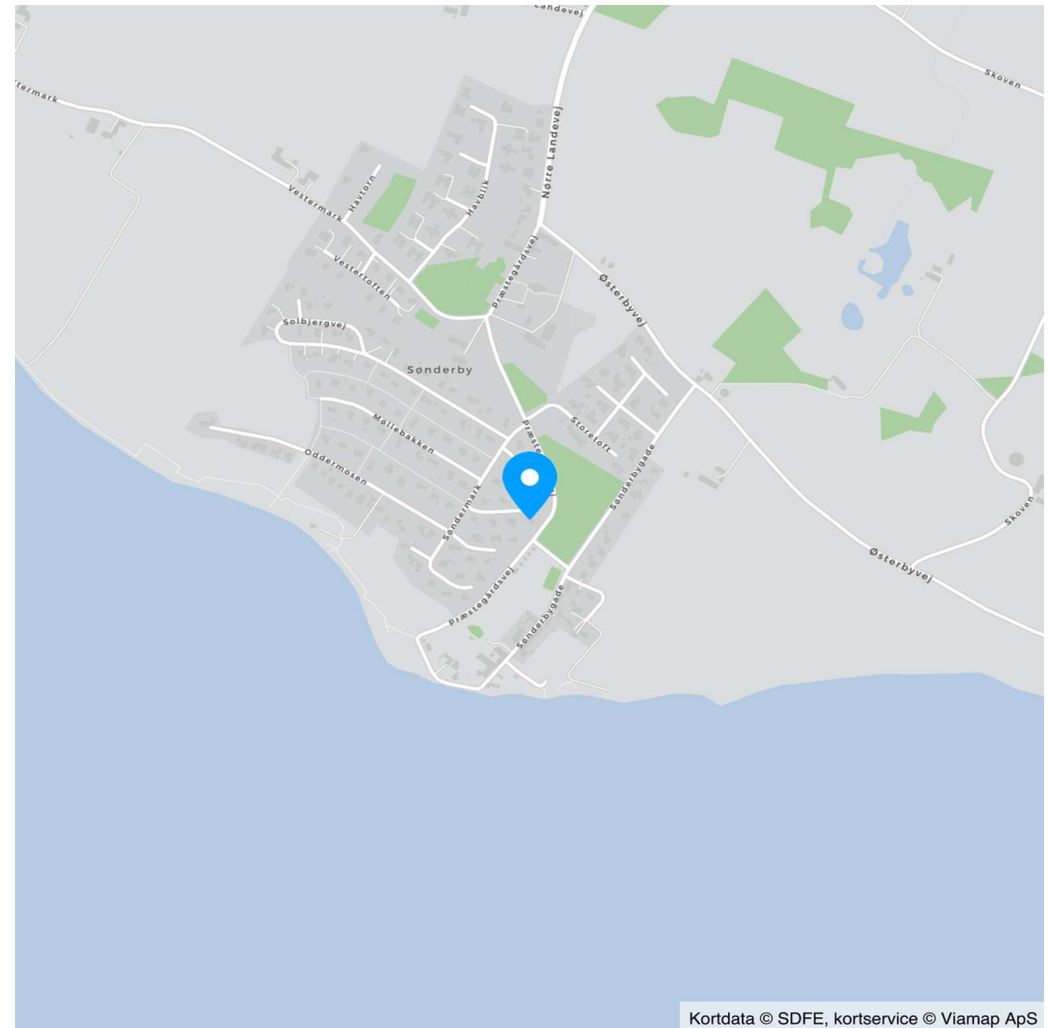
Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 329 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.: 5286659
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 865.000
Grundværdi: 262.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 692.000
Grundlag for grundskyld: 209.600

Arealer**

Grundareal: 531 m²
Boligareal i alt: 79 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 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: 04.09.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 21.04.1982 - Lokalplan nr. KE3
- Nr. 3: 08.08.1986 - Dok om årlig afgift for benyttelse af fællesarealer mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan 3.4.001.S - Sønderby
Lokalplan KE 3 - Sommerhusområde og området omkring Sønderbygade

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):

Køleskab (Blomberg), Komfur (Logik), Emhætte (Franke), Vaskemaskine (Indesit), Fryser (Atlas), Mikrobølgeovn (Logik)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele, sofa og bænk. 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: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

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: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.529	Kontantpris	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	2.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Skorstensfejning	kr.	744	I alt	kr.	912.427
Rottebekæmpelse	kr.	132	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		
Grundejerforening	kr.	500			
Husforsikring	kr.	2.667			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.395			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.079 md. / 60.951 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.047 md. / 48.566 år v/26,61 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Søndermark 14, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6771
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 02.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søndermark
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Sol og Strand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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 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