



REAL

Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	58
Kontant	649.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.982	Grund m ²	1.040
Byggeår	1965		

Sagsnr. **436-6710**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026



Charmerende og højtbeliggende sommerhus i Vemmingbund

På en god og høj beliggenhed i det attraktive sommerhusområde i Vemmingbund finder I dette charmerende sommerhus på 58 m², hvor ægte sommerhusstemning og nærhed til vandet går hånd i hånd. Her er I placeret i rolige omgivelser – tæt på stranden og det smukke kystlandskab, samtidig med at I kun har en kort køretur til Sønderborg, der byder på shopping, kultur, caféer og byliv.

Allerede når man træder ind i entréen, fornemmes den indbydende atmosfære. Her åbner boligen sig op til et rummeligt og lyst alrum, hvor de store vinduespartier lukker masser af dagslys ind og skaber en let og afslappet stemning. Loftet går til kip med fritlagte bjælker, som understreger sommerhusets charme og giver en dejlig rumfornemmelse. Alrummet rummer naturligt både spiseplads og hyggeligt sofabjørne – et perfekt samlingspunkt for familie og venner.

Fra alrummet er der direkte udgang til den store, skønne træterrasse, hvor ferielivet for alvor kan nydes. Her er der plads til både afslapning, grillmiddage og lange sommeraftener under åben himmel. Sommerhuset byder desuden på et dejligt værelse, et funktionelt badeværelse samt en hems, som er oplagt til børnene eller som ekstra soveplads.

Udendørs venter en dejlig og velanlagt have, der indbyder til leg, ro og udeliv. Den store træterrasse bliver hurtigt familiens foretrukne opholdssted, uanset om solen nydes om dagen, eller aftenen falder på.

Vemmingbund er kendt for sin rolige og stemningsfulde sommerhusatmosfære, smukke natur og børnevenlige strand. Området er ideelt for jer, der ønsker fred og afslapning, men stadig vil have nem adgang til oplevelser, indkøb og byliv. Med den korte afstand til Vemmingbund og det omkringliggende landskab er der rig mulighed for gåture, badeture og naturoplevelser året rundt.

Sommerhuset er beliggende på lejet grund og prisen er sat herefter. Mulighed for tilkøb af grund – spørg mægler

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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026

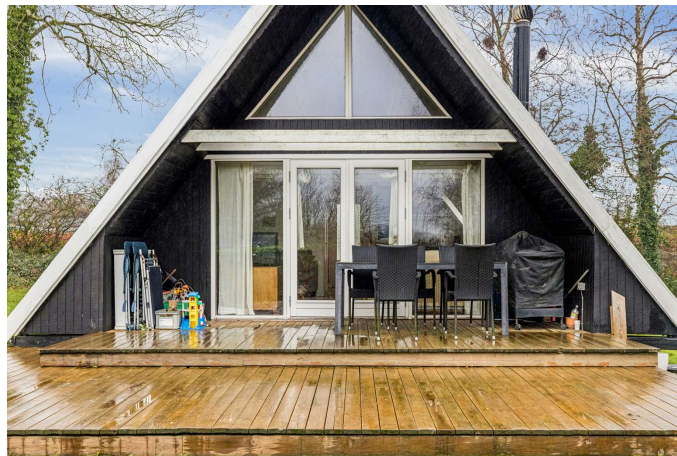




Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026





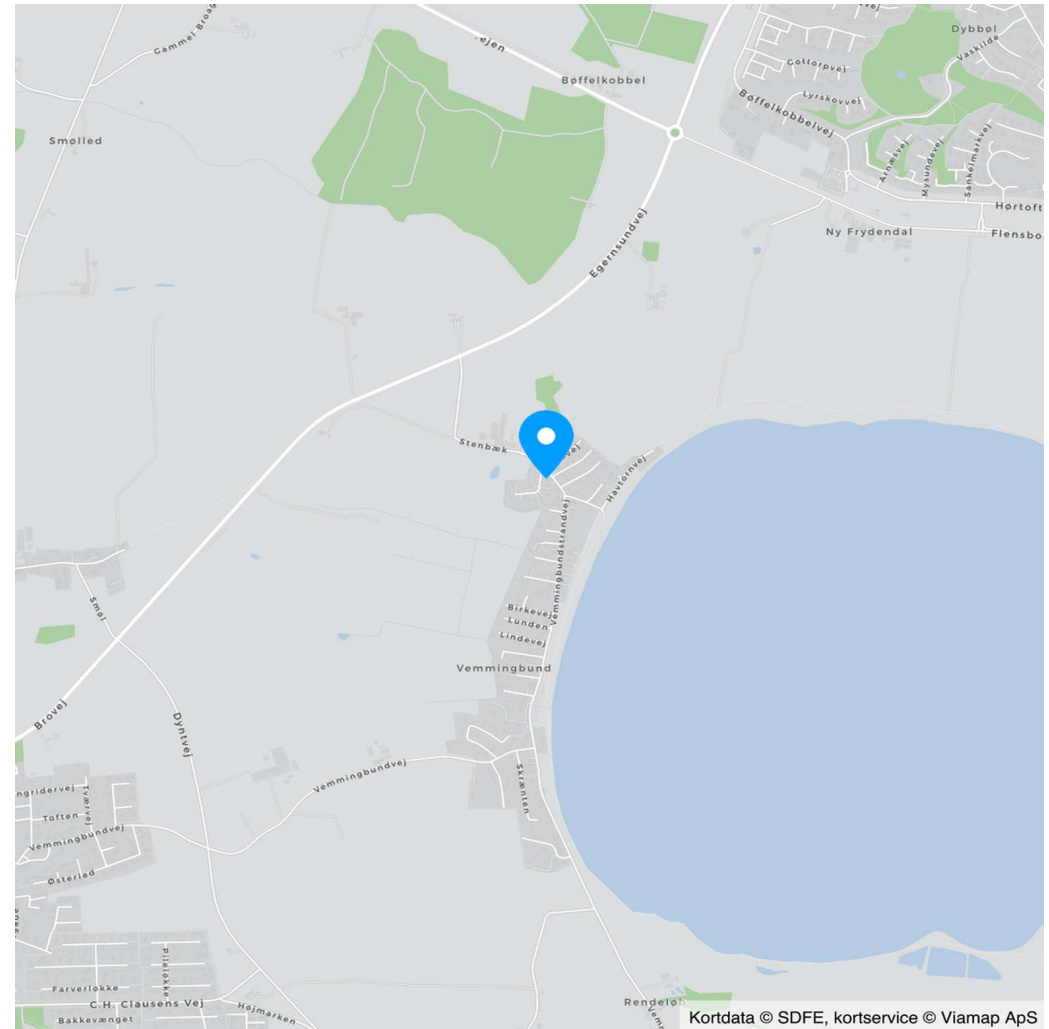
Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus på fremmed grund
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 237 Smøl, Broager
BFE-nr.: 5277504
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 615.000
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 492.000
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal: 1.040 m²
Boligareal i alt: 58 m²

Øvrige arealer:

** 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: 14.02.2000 - Lejekontrakt uopsigelig til 30.04.2030
- Nr. 2: 14.02.2000 - Forkøbsret for den til enhver tid værende lejer af bygningen (08.09.2008)

Planer

Kommuneplan 6.1.001.S - Vemmingbund

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Kogeplade - Gram, Ovn - Gram, Køleskab - Vestfrost, Fryser - Candy, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - Wasco,

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. 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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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 salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elradiator
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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.509	Kontantpris	kr.	649.000
Renovation	kr.	2.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Skorstensfejning	kr.	485	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Grundskyld	kr.	5.821	I alt	kr.	661.252
Grundleje (01.05.25 - 30.04.2026)	kr.	9.012			
Husforsikring	kr.	2.958	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.778			

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: Søndermarken 1, Vemmingbund, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 649.000

Sagsnr.: 436-6710
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 03.05.2026

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:

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

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.

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

Lejet grund

Sommerhuset er beliggende på lejet grund

Brændeovn

Brændeovnens produktionsår er ukendt (sælger oplyser den er fra 2003)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 ejendomsskattereform. 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 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