

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025



### Beskrivelse:

I 1932 blev ejendommen Egelykke opført. Den står som en af de mest markante ejendomme i den lille landsby Vollerup blot fire kilometer øst for Sønderborgs absolutte centrum. Den gennemførte arkitektur oser af klassiske detaljer og et herskabeligt udseende med en bred frontspids, dannebrogsvinduer, gesimser og et rødt tegltag. Boligen er velindrettet på tværs af to fulde etager, og hertil kommer de mange muligheder i udbygningerne såvel som en nydelig have.

### Et lokalhistorisk midtpunkt

I årtier efter opførelsen af ejendommen var den et knudepunkt for væsentlige dele af landbrugsaktiviteterne i området. Gården og ikke mindst jordtilliggendet var større i fordums tid, sidstnævnte blev solgt fra i 1970'erne, men stadig i dag er det harmonisk udtryk, som stedet fremstår med.

Huset har gennem årene undergået moderniseringer og istandsættelser, der imidlertid alle som en har fastholdt den originale arkitektur. Det omfatter blandt andet udskiftning af tag og vinduer i år 2000, ligesom ejendommen ved samme lejlighed blev efterisoleret. Den oprindelige charme er dog uforandret, hvilket blandt andet kommer tydeligt til syne ved den flotte egetræshoveddør, plankegulvene og hallens terrazzogulv. Facaden blev renoveret i 2016, og køkkenet fik samme behandling i 2018.

### Masser af stemning

Facadens fine udseende får inden døre selskab af en korresponderende detaljerigdom. I stueplanet indledes herlighederne af en hall, og herpå følger ikke færre end tre stuer en suite, hvoraf køkkenet er i direkte forlængelse af den ene. Netop køkkenet er lavet i en enkel stil med hvide skabelementer og et sort klinkegulv, mens stuerne udmærker sig ved stuk, rosetter og plankegulv. Lysindfaldet er også værd at bemærke.

Etagen består endvidere af tre værelser, to badeværelser og et bryggers. Førstesalen er indrettet med et køkken-alrum, en stue og seks værelser, mens et badeværelse med bruseniche afrunder helheden. Det er med andre ord muligt at anvende førstesalen som selvstændig lejlighed.

(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: Christopher Thimsen

---

Adresse: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025

---

#### **Grunden udbygningerne og blomsterne i haven**

Efter landbrugsjorden er solgt fra, er det samlede grundareal i omegnen af 3.000 kvadratmeter. Fortil udmønter det sig i en flot gårdsplads, hvor et gammelt egetræ står i midten. På højre side ser man udbygningerne, der består af en garage, et værksted og en gildesal foruden et loftsrum på cirka 300 kvadratmeter.

Bag huset råder man over en parklignende have, hvor især de mange rhododendronbuske blomstrer i et farveflor i forsommeren. Gamle, krogede træer og solrige terrasser er der også. Stierne er anlagt med natursten.

#### **Eftertragtet beliggenhed**

Ejendommens placering i Vollerup er attraktiv dels på grund af det behagelige lokalområde, men også i kraft af den nære forbindelse til Sønderborg. Landliv og byliv kan derfor kombineres uden vanskeligheder. Den smukke natur i området og på Als i almindelighed skal man heller ikke glemme, mens pendleren har fine forhold med kort afstand til motorvejsnettet.

Adresse: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 372 Vollerup, Ulkebøl m.fl.  
BFE-nr.: 5293368 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1932

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.345.000,00  
Grundværdi: 1.445.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.476.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.156.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens indbygningsovn, Siemens mikrobølgeovn, Asko opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	3050 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	220 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	30 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	150 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	370 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	641 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	17 m <sup>2</sup>
-heraf Overdækning	32 m <sup>2</sup>
-heraf Udbygning	592 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

29.3.1989 Dok om hegn, hegnsmur mv  
29.3.1989 Dok om hegn, hegnsmur mv  
13.3.2001 Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet  
13.3.2001 Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet  
Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:  
- Kommuneplan 2023 - 2035  
- Vollerup  
- Planstrategi 2017 - Nye muligheder i kystnærhedszonen  
- Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
- Planstrategi 2022

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan: 51025 (separatkloakeret).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 4.7-4: Bevarende lokalplan for Vollerup og Spang Vade, Sønderborg.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1989 lbnr. 4165-45 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
Nr. 2 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet  
Filnavn: 45\_F\_411

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening:** Nej

Adresse: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.600,00 Forbrug: 38,67 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovns produktionsår er ukendt:**

Der findes 3 brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnene er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

##### **BBR:**

Ejendommen er registreret som Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af ejendommens benyttelse medfører ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

##### **Bevaringsværdig bygning:**

Bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. oplysning fra Kommunen og der henvises til gældende Lokalplan for området.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.727,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.606,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.433,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.013,76	I alt
Skorstensfejning	kr. 901,34	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 275,89	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.957,59	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

#### 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.415 md./ 256.983 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.088 md./ 205.057 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 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: 10.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

---

Adresse: Egelykke 12, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 20000620  
Ejerudgift/md.: kr. 3.830

Dato: 10.4.2025

---

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**