

Salgsopstilling

Formularens 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: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Ved indsejlingen til Alssund, nærmere bestemt ved Dybbøl Strand, har nogle af Danmarkshistoriens mest dramatiske begivenheder fundet sted, og det er samtidig lige her, at denne formidable villa ligger i allerførste række til vandet med en sublim udsigt til følge. Huset ligger kilet ind i de jordvolde, som i 1872 blev bygget under navnet Skanse VI, og der er stadig tydelige tegn efter den kanonstilling, hvorfra tyskerne kunne forsvare det område, som de havde vundet nogle år forinden. I dag har kanonrøg og fjendskaber landene imellem for længst lagt sig, og tilbage er en henrivende ejendom. Der er direkte adgang til stranden fra grunden.

Panoramaudsigt fra solopgang til solnedgang

En af de mest iøjnefaldende kvaliteter ved stedet er den helt fantastiske udsigt. Den dækker mere end 200 grader, og man kan nemt finde Hotel Alsik, få øje på Christian X's Bro og ikke mindst Sønderborg Slot, hvor Christian II var i husarrest i 17 år. Den smukke havnefront, strandpromenaden og Broagerland er også en del af udsigten, hvilket også er tilfældet for en af landets måske mest berømte bygninger, nemlig Dybbøl Mølle.

Alle disse vartegn, der på skift har spillet en rolle i historien, optræder imidlertid ikke alene. Sønderborg Bugt ligger lige fremme, og takket være placeringen på den syv meter høje skanse får man et fabelagtigt perspektiv. Det er særligt tydeligt, når man ser store som små både sejle ind og ud af sundet eller vende snuden mod lystbådehavnen på den modsatte side.

Husets særlige arkitektur og de forskudte etager

Det særlige terræn, som villaen er opført i, gav arkitekten Svend Valdemar Lindhus Larsen et godt udgangspunkt for kreative, spændende streger. I 1967 blev huset som resultat heraf bygget i fire forskudte niveauer, mens en senere tilbygning blev tegnet af Henning Larsen. Alle originaltegninger foreligger.

(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: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025

Huset er indrettet sådan, at det markante køkken-alrum og stuen er arrangeret højt oppe og med den bedste udsigt til de førømtalte landskaber. De store, brede vinduer lader masser af udsigt og lys strømme, og det smukke sildebensparket i massiv eg får selskab af et køkken af tilsvarende kvalitet fra uno form. Bordplader såvel som fronter er af massiv kirsebær, og kærligheden til fremragende snedkerløsninger ser man også ved den brede egetræstrappe, der løber som en rød tråd gennem boligen.

I tillæg til den nævnte stue og køkkenet er der en sænket pejsestue med flere anvendelsesmuligheder som forstue, hall og kontor. Fra hovedindgangen og entréen er dette rum det første, man træder ind i og indbydes af den hyggelige pejseindsats og den indbydende rumfornemmelse med højt til loftet og ovenlysvinduer.

Derudover råder man over et kontor, tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et par disponible rum. Samlet set er der 271 etagemeter.

I ejendommens nederste etage er der separat indgang udefra, således der er oplagt mulighed for teenageafdeling eller sågar liberalt erhverv. I sidstnævnte tilfælde er der også gode parkeringsforhold på matriklen til besøgende. Foruden den store carport med indbygget redskabsskur er der god plads til parkering i og uden for indkørslen.

En historie i haven

Grundens areal er på lige knap en tønde land. Den er udgjort af den sydvestlige del af Skanse VI, og terrænet er derfor meget kuperet. Haven går helt frem til vandkanten, og rundt om villaen er der flere terrasser, den bedst placerede er delvist overdækket, hvor man kan nyde den storslåede udsigt og den særlige fred, der hersker i kvarteret.

Adresse: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1892 Sønderborg
BFE-nr.: 5782208
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.170.000,00
Grundværdi: 3.105.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.136.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.484.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 4970 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 153 m²
Kælderareal: 35 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 236 m²
Andre bygninger: 47 m²
-heraf Carport 33 m²
-heraf Udhus 14 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.5.1975 Dok om fredning
8.1.2001 Udsigtsservitut
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
- Plan - Boligområde mellem Nellemannsvej og Dybbølgade
- Plan - Rekreativt område ved Sundgade
- Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
- Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
- Plan - Planstrategi 2022

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplaner:

- Kloakopland - 11014
- Kloakopland - 11047

Der er på ejendommen internationale naturbeskyttelsesområder samt fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1975 lbnr. 8395-45 Tillægstekst Dok om fredning
Nr. 2 lyst d. 08.01.2001 lbnr. 291-45 Tillægstekst Udsigtsservitut
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Electrolux køle-/fryseskab, Silverline emhætte, Voss ovn, Gorenje kogeplade, Blomberg opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.400,00 Forbrug: 147,37 GJ 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Adresse: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.093,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 33.534,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.846,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.240,02	I alt
Skorstensfejning	kr. 656,35	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 98,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.467,97	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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.536 md./ 726.438 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.310 md./ 579.717 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: 27.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sundgade 70, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 20000913
Ejerudgift/md.: kr. 5.539

Dato: 28.5.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,65			0				