



Egetoftevej 4  
6400 Sønderborg

Sagsnr. 641011291

FREJA  
EJENDOMME



Erhverv Poul Erik Bech  
Vi gør en forskel for dig og din ejendom



# Hovedpunkter

- Sjældent udbudt ejendom
- Historisk liebhaverejendom
- Fleksible anvendelsesmuligheder
- Landlige omgivelser, dog kun 4 km fra centrum i Sønderborg



Kontantpris  
Kr. 4.995.000



Etageareal  
794 m<sup>2</sup>



Kontantpris pr. m<sup>2</sup>  
Kr. 6.291



Grundareal  
16.777 m<sup>2</sup>





Børnehaven  
PÅRKEN

Egebjle  
Naturkole



# Om ejendommen

## Sjældent udbudt og historisk liebhaverejendom

Vi har fornøjelsen af at præsentere denne enestående ejendom, kendt som Skovriddergården, beliggende i et område af høj kulturhistorisk værdi i Sønderborg Kommune. Ejendommen har tidligere været anvendt af Naturstyrelsen som skovbørnehave og er i dag udlejet til samme formål på en tidsbegrænset lejeaftale. Med sine mange bygninger og det store grundareal på ca. 1,6 hektar, åbner denne ejendom op for et væld af anvendelsesmuligheder. Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

## Ejendommen består af:

- Hovedhus med fuld kælder:
  - Bolig på 1. sal: 152 m<sup>2</sup>
  - Erhverv i stueetage og kælder: 277 m<sup>2</sup> (tidligere brugt til undervisning og forskning)
- Driftsbygning:
  - Staldbygning på 254 m<sup>2</sup> (også anvendt til undervisning og forskning)
- Garagebygning med toiletter

## Mulige anvendelser:

Denne ejendom, med sin historiske baggrund som Skovriddergård, har potentiale til at blive omdannet efter købers ønsker, med flere spændende muligheder:

- To boligenheder: Én på 1. sal og én i stueplan.
- Bolig på 1. sal og erhverv i stueetagen: For eksempel en mindre virksomhed som revisor, advokatkontor eller et andet selvstændigt erhverv.
- Restaurant eller café: Stueetagen kunne omdannes til en hyggelig restauration, der drager fordel af den historiske atmosfære og det naturskønne område.
- Bed & Breakfast: Med de mange kvadratmeter og naturskønne omgivelser kunne ejendommen være ideel som B&B.
- Kreative projekter: Som et destilleri, galleri eller andet, der passer til det kulturhistoriske miljø.

## Tæt samarbejde med Sønderborg Kommune

Ejendommen udgør et særligt kulturmiljø for Sønderjylland med stor oplevelsesmæssig værdi. Kommunen ser flere forskellige anvendelsesmuligheder, og de opfordrer til at lade ejendommens anvendelse ske indenfor landzonebestemmelserne. De nye anvendelsesmuligheder vil kræve en landzonetilladelse og evt. en byggetilladelse og nogle af de mere indgribende muligheder, vil muligvis udløse lokalplan, men at det afhænger af det konkrete projekt.

Det store egetræ på ejendommen er et af Danmarks største og ældste træer. Det er 450-500 år gammelt og er af stor kulturhistorisk værdi for Sønderborg og Sønderjylland. I skrivende stund samarbejdes der med Sønderborg Kommune om en fredning af træet.



# Fakta

## Bygningsarealer og stamdata

---

Adresse:	Egetoftevej 4, 6400 Sønderborg
Matrikelnummer:	2a, Sønderkov, Ulkebøl
Kommune:	Sønderborg
Opført/ombygget:	1870/1994
Anvendelse:	Undervisning og forskning
Grundareal:	16.777 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	642 m <sup>2</sup>
Boligareal:	152 m <sup>2</sup>
Undervisningsareal:	531 m <sup>2</sup>
Udhus-/garageareal:	111 m <sup>2</sup>
Samlet etageareal:	794 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	201 m <sup>2</sup>

## Energi og forsyningsforhold

---

Energimærke:	E
Varme:	Oliefyr
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer:	Etlags glasrude og forsatsrude

## Forsikring

---

Selskab:	All-risk
Dækning:	Brand, insekt, svamp, udvidet rørskade m.m.

## Offentlige forhold

---

Bevaringsværdig:	3 og 4
Fredet:	Nej
Hjemfaldspligt:	Nej
Forurening:	Nej
Lokalplan:	Kommuneplan 2023-2035

## Faciliteter

---

Bad og omklædning:	Ja
Kabling:	Afventer
Kantine:	Nej
Køkkenfaciliteter:	Ja
P-pladser:	Ja
Toiletter:	Ja
Ventilation:	Nej



# Økonomi

## Pris

---

Udbudspris	kr.	4.995.000
Pris pr. m <sup>2</sup>	kr.	6.291

## Offentlig vurdering

---

Foreløbig grundværdi*	kr.	106.948
Tidligere grundværdi	kr.	N/A
Tidligere ejendomsværdi	kr.	N/A

## Moms og afskrivninger

---

Momsregistreret:	Nej
Momsreguleringsforpligtelse:	Nej
Afskrivningsberettiget:	Nej

## Driftsudgifter

---

Grundskyld*:	Anslået	kr.	1.444
Rottebekæmpelse*:	Anslået	kr.	1.065
Bidrag til digelag*:	Anslået	kr.	240
Skorstensfejning*:	Anslået	kr.	1.421

## Bemærkninger

## Årligt beløb

## Forbrugsomkostninger

---

A conto varme:	Jf. energimærket	kr.	103.900
----------------	------------------	-----	---------

## Bemærkninger

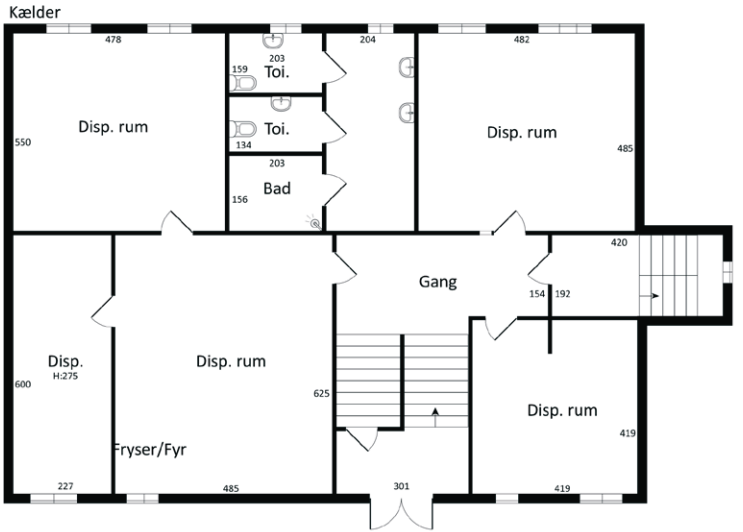
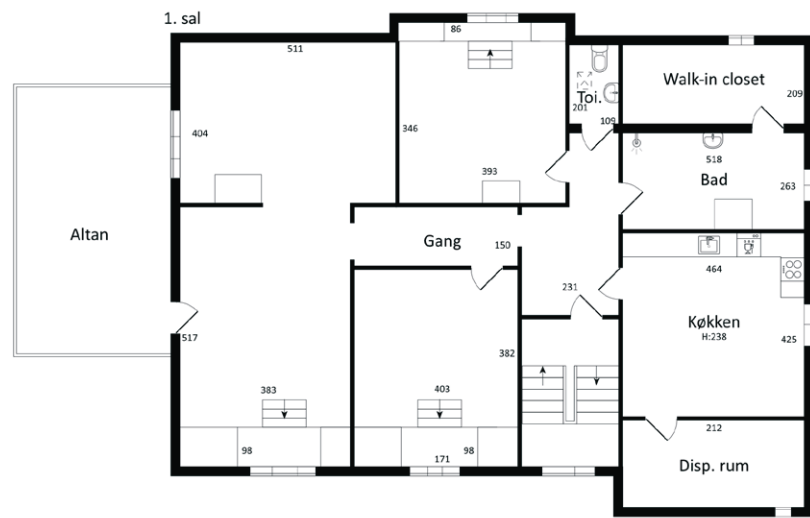
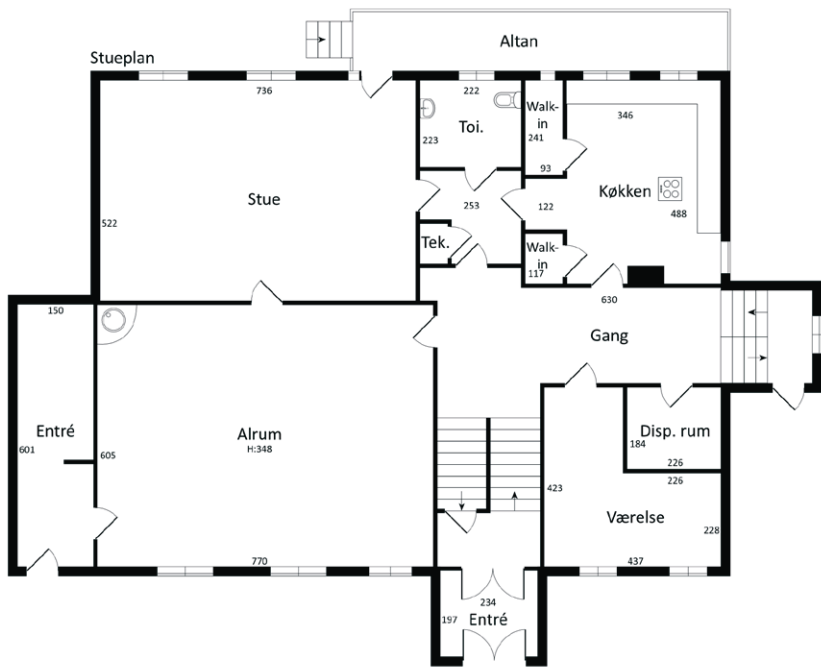
## Årligt beløb

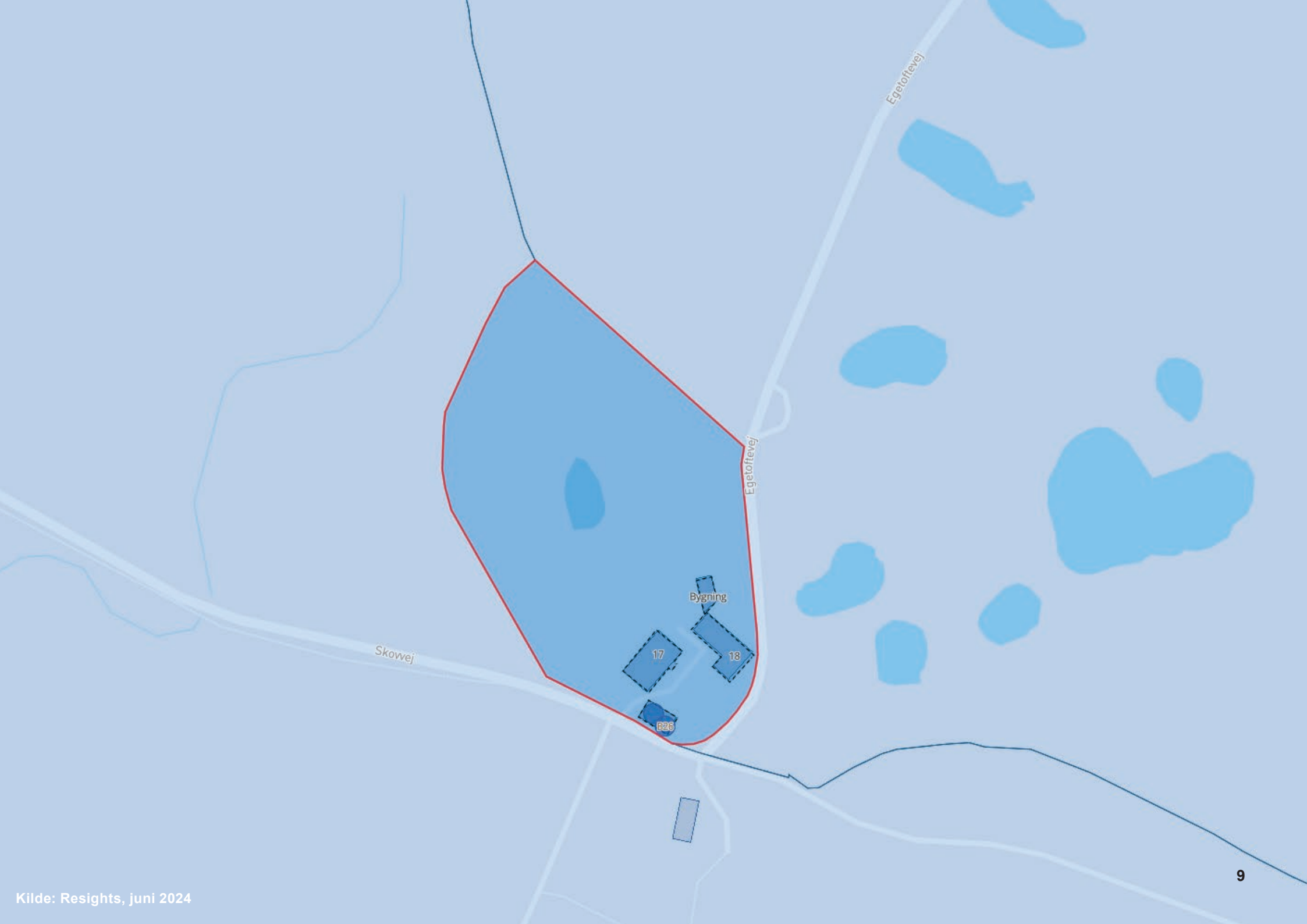
\*Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag, grundskyld og evt. dækningsafgift er foreløbige værdier, da de endnu ikke er fastsat af Vurderingsstyrelsen efter at ejendommen er blevet udmatrikuleret i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023 fra den ejendom, hvor Egetoftevej 4 er udstykket. Det må derfor forventes der sker ændringer til disse, når de endelige vurdering modtages.















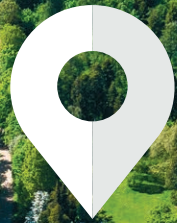














# Beliggenhed

## Landlige omgivelser, dog tæt på centrum

### Området:

Sønderborg Kommune ser området som et kulturelt fyrtårn med et specielt kulturmiljø, der gør ejendommen ideel til projekter, der fremmer åbenhed og tilgængelighed. Kommunen er fleksibel i forhold til fremtidige anvendelser, så længe disse understøtter områdets kulturelle værdier.

### Plangrundlag:

Det nuværende plangrundlag tillader undervisning og forskning samt bolig på 1. sal. Eventuel ændring til bolig i stueplan vil kræve en landzonetilladelse, som vurderes muligt. Såfremt der ønskes flere boligenheder, kan der blive behov for en ændring i lokalplanen. Dette kommer dog an på projektet.

Denne ejendom, kendt som Skovriddergården, er en sjælden mulighed for at kombinere erhverv, bolig og kultur i ét samlet projekt. Uanset om du drømmer om en privat bolig, en virksomhed i naturskønne omgivelser, eller en kulturel institution, så tilbyder denne ejendom en unik ramme med mange muligheder.



Omfartsvej  
4.500 m



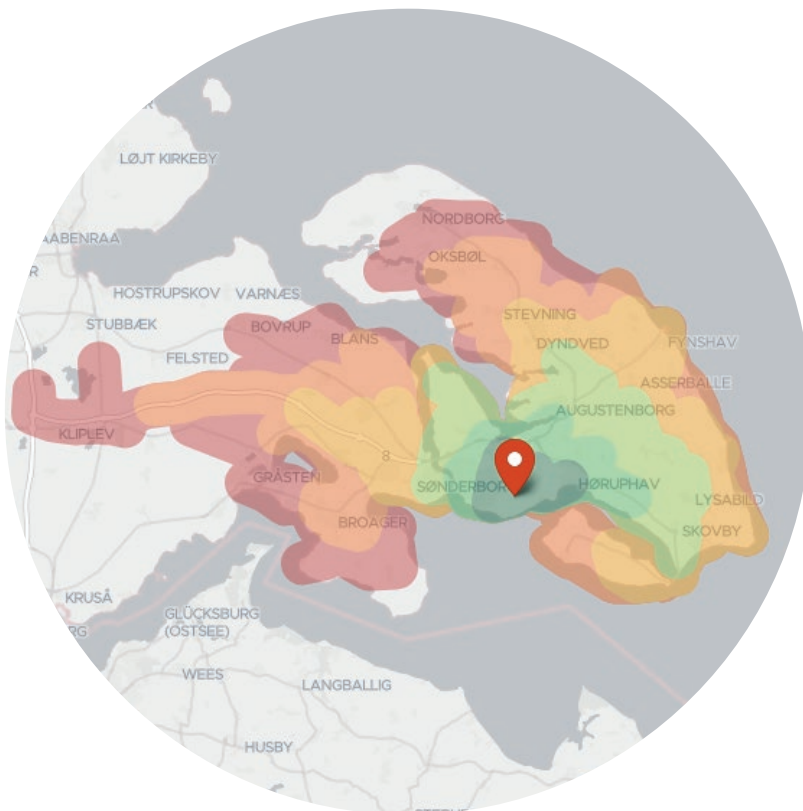
Sønderborg St  
5.700 m



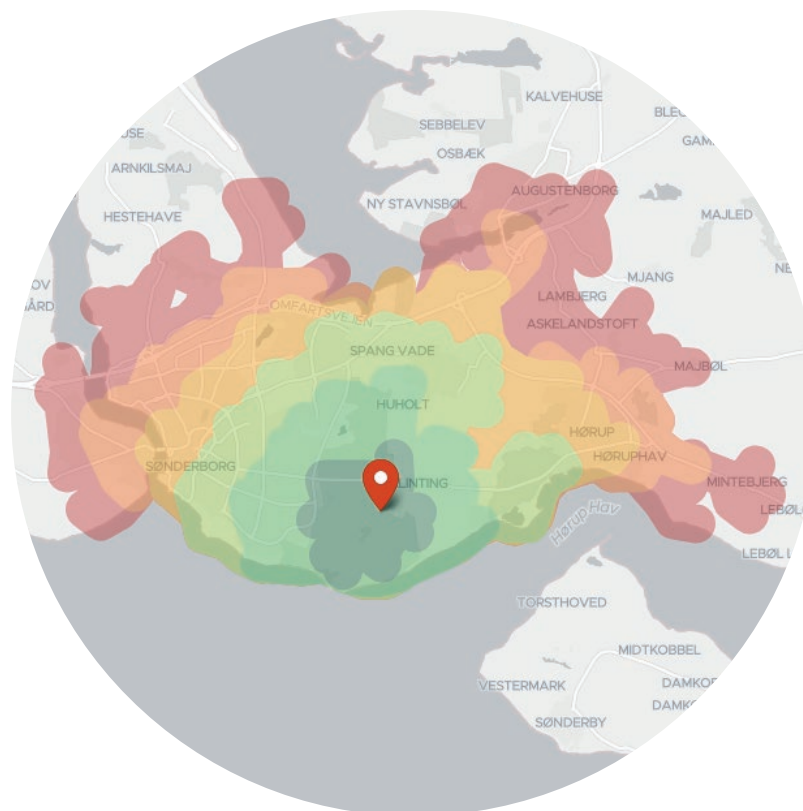
Centrum  
3.900 m



Rækkevidde i bil



Rækkevidde på cykel





# Sønderborg Kommune

## Veludviklet kommune med fokus på erhverv og uddannelse

Sønderborg Kommune er placeret i den sydlige del af Jylland og binder det kontinentelle Europa sammen med resten af Danmark. Storbyer som Flensborg, Hamborg og Kiel er tætte naboer, imens den veludbyggede infrastruktur med motorvej og lokal lufthavn sikrer korte afstande til andre metropoler som f.eks. Berlin og København.

Derudover findes der større erhvervsområder tæt ved motorvejene, hvor pladskrævende virksomheder inden for brancherne lager, produktion, værksted, engros- og detailhandel er placeret.

Denne særlige placering, som naturligt knudepunkt til grænselandet, har givet Sønderborg en helt speciel evne til at samarbejde på tværs af grænser, kulturer og skel, og i dag bor og lever 120 forskellige nationaliteter i Sønderborg.

Sønderborg rummer en storbys karakteristika. Kommunen indeholder nogle af Danmarks største globale industrikoncerner. Universitetet Alsion campus er landets mest internationale med studerende fra over 50 lande og er med til at sikre fremtidig kvalitetssikret arbejdskraft med diverse kulturelle baggrunde og kvalifikationer.

Sønderborg Midtby er fyldt med liv, sport og events, mens de små stræder i og omkring gågaden er fyldt med cafeer, restauranter og detailhandel. Ønsker man en placering, hvor butikker, cafeer og kontor er samlet i ét, kan det lade sig gøre i indkøbscenteret, Borgen Shopping.

Bæredygtig udvikling er desuden et område i fokus. Sønderborg Kommune har igangsat Project Zero, som skal være med til at mindske CO2-udslip i fremtiden.

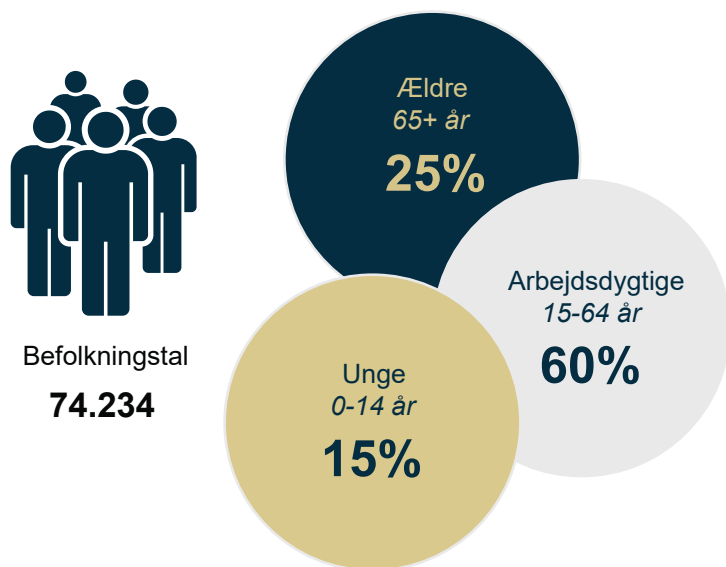
### CityFact

Er du nysgerrig på den lokale udvikling, eller på udkig efter konkrete demografiske forhold? Med CityFact kan du let danne dig et grundigt overblik over de lokale markedsforhold. Vi giver dig den nyeste viden om tomgang, lejeniveauer og afkastkrav, samt befolkningsudvikling, aldersfordeling, flytteaktivitet og andet fakta.





# Sønderborg Kommune



Årlig disponibel indkomst  
**Kr. 242.729**

Landsgennemsnit: kr. 267.335

**-2,3%**



Forventet befolkningstal 2034  
**72.497**

Landsgennemsnit: 2,62% vækst



Antal arbejdssteder  
**3.137 stk.**



Vækst siden 2012  
Landsgennemsnit: 7,68%



Antal jobs  
**37.859 stk.**



Vækst siden 2012  
Landsgennemsnit: 15,51%



# For yderligere information eller fremvisning



**Morten Wind Gram**

Direktør, Partner

[mwg@edc.dk](mailto:mwg@edc.dk)  
+45 20 23 41 24



**Morten Dahl Rask**

Partner, Erhverv,  
Afdelingsleder

[mrd@edc.dk](mailto:mrd@edc.dk)  
+45 23 65 24 27



**Bjørn Borg**

Partner, Erhverv

[bbo@edc.dk](mailto:bbo@edc.dk)  
+45 61 37 71 13



**Erhverv Poul Erik Bech**

Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Augustenborg Landevej 1, 6400 Sønderborg

Dette prospekt er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i prospektet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.



# Landsdækkende erhvervsmægler

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 160+ medarbejdere, fordelt på 19 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidig har vi mere end 80 boligbutikker, projektafdelinger i øst og vest, LEA ejendomsadministration samt Promana bygningsrådgivning. Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver – fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af din ejendom.

## ESG

I EDC Poul Erik Bech anerkender vi betydningen af ESG. Dette omfatter en række handlinger og aktiviteter, som understøtter ansvarlig virksomhedsadfærd. Vi har lavet en ESG-rapport, hvor du kan få et overblik over vores indsatser inden for miljø, samfund og ledelse. Download rapporten nedenfor.

[poulerikbech.dk/esg-rapport](https://poulerikbech.dk/esg-rapport)

Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er den eneste store fondsejede mæglervirksomhed i Danmark med et ønske om at give noget tilbage til de lokalsamfund, vi er en del af. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond, EDC Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser. Især almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn er mærkesager, som fonden støtter op om.



Se mere på:

[poulerikbechfonden.dk/](https://poulerikbechfonden.dk/)



## KONTAKT

### EDC Erhverv Poul Erik Bech

#### Sjælland/Fyn

København	+45 3330 1000
Herlev	+45 5858 7100
Taastrup	+45 4373 3880
Hillerød	+45 4826 9910
Roskilde	+45 4633 3333
Køge	+45 5535 5553
Næstved	+45 5578 6600
Slagelse	+45 5858 7550
Odense	+45 5858 8200

#### Jylland

Kolding	+45 7633 8010
Aabenraa	+45 7333 1300
Sønderborg	+45 5858 8020
Esbjerg	+45 7610 4800
Vejle	+45 7583 1311
Aarhus	+45 8730 9930
Silkeborg	+45 8682 6300
Herning	+45 9626 0600
Viborg	+45 5858 7710
Aalborg	+45 9631 4900
Vendsyssel	+45 9631 4900





**Erhverv Poul Erik Bech**  
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom