



REAL

Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	145
Kontantpris	3.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.523		
Byggear	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6695**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

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: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Moderniseret og stor ejerlejlighed i en eftertragtet forening midt i Sønderborg
Denne ejerlejlighed på Damparken 1, st. th. er én af de mest attraktive i en eftertragtet og veldrevet ejerforening i Sønderborg. Her bor du i et roligt og velplejet område tæt på centrum, hvor indkøb, caféer, havnefronten, kulturelle tilbud og smukke grønne områder alt sammen ligger inden for kort afstand. Området er kendt for sin behagelige stemning og nærhed til byens mange faciliteter – ideelt for dig, der ønsker både praktiske og hyggelige rammer i hverdagen.

Lejligheden hører til blandt én af de bedste i hele bebyggelsen og har brugsret til carport nr. 1, en mindre garage/udhus og en lille ekstra "carport", til cykler, trailer mm.

Indenfor venter en stor, moderniseret og veludnyttet bolig her får du tre gode og indretningsvenlige værelser samt to badeværelser, der gør dagligdagen fleksibel og komfortabel. Lejligheden fremstår lys, rummelig og indbydende – og med et praktisk depotrum i lejligheden er opbevaringen elegant integreret. Lejligheden er samtidig særdeles seniorvenlig med sin placering i stueplan og sin lette adgang uden unødige niveauforskelle.

Udendørs har du direkte udgang fra lejligheden til egen stor terrasse, hvor du kan nyde solen, udelivet, og de fredelige omgivelser. Herudover mødes du af et velfungerende fællesskab samt velholdte og indbydende fællesarealer.

Alt i alt får du her en stor, flot og yderst attraktiv lejlighed i en af Sønderborgs bedste ejerforeninger – og en bolig, der meget sjældent bliver udbudt.

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: Dorte Seeberg Haurum

Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

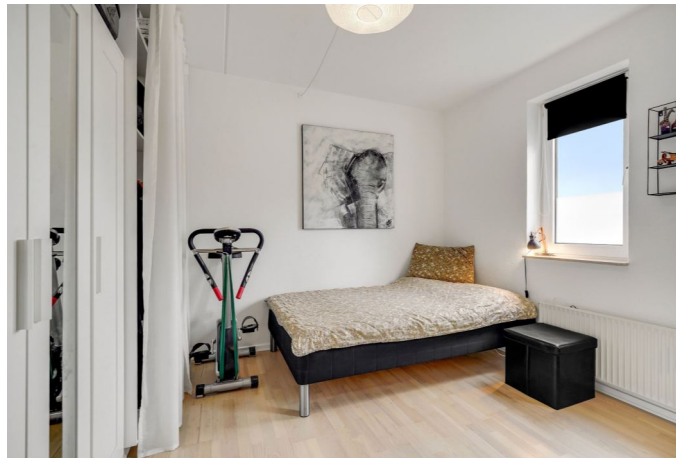
Dato: 05.12.2025



Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

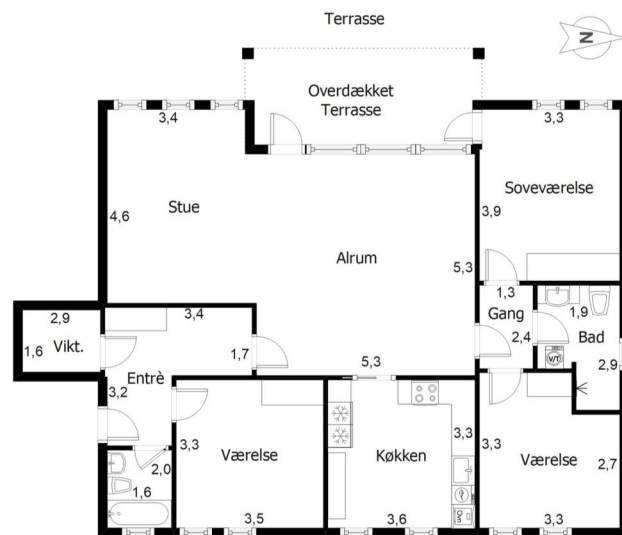
Dato: 05.12.2025



Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1179 Sønderborg
BFE-nr.:	310673
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.138.000 kr.
Grundværdi:	923.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	738.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	137 m ²
- heraf boligareal:	137 m ²
BBR-boligareal:	145 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.08.1977 lbnr. 940717-45 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 22.11.1984 lbnr. 22417-45 Tillægstekst Lokalplan nr. A 840530
Nr. 3 lyst d. 14.04.1986 lbnr. 7398-45 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 940718-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 5 lyst d. 09.07.1993 lbnr. 7875-45 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til normalvedtægt mv

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 2-8905 For et område til ældreboliger ved Damgade
Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan - Lokalplan nr. A 840530 For et boligområde mellem Alsgade og Damgade
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - 2.F1
Plan - Boligområde ved Damparken og Alsgade
Plan - 2.C1
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025 - 2030, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Samsung, Emhætte - Eico, Kogeplade - Witt, Ovn - Voss, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.123 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**Sælgers samlede varmekonsum er opgjort og dokumenteret til 12.123,45 for perioden
01.01.2024 - 31.12.2024**

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsudgifter

Der betales 230 kr. pr. person pr. måned til vand.

Der betales 925 kr. aconto pr. måned til varme.

El betales separat efter måler

Udlejning

Lejligheden må udlejes efter gældende husorden og vedtægter.

Husdyr

Der kan gives dispensation af ejerforeningen såfremt man har husdyr inden man flytter ind.



Adresse: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.199.000
Grundskyld	kr.	9.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Ejerforening	kr.	23.460	I alt	kr.	3.220.050
Rottebekæmpelse	kr.	68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		42.280			

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: Damparken 1, st. th., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 436-6695
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 05.12.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	162.260	166.013	165.509	DKK	3,42	14.177	16,25	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 137/1618
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.
I form af: Sikkerhed til ejerforeningen Damparken 1-4
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Carport nr. 1 + hobbyrum + lille carport

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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 Rådhusstræde