



REAL

Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	43
Kontant	599.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.340	Grund m ²	1.836
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6950**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026



Velindrettet og prisvenligt rækkehus i Sønderborg

På Stationsvej 44L i Sønderborg får I et velindrettet og prisvenligt rækkehus, hvor de 43 m² er udnyttet rigtig godt. Boligen er et oplagt valg for singlen, den studerende eller parret, der ønsker en overskuelig bolig med have og terrasse – samtidig med at både Sønderborgs centrum og grønne omgivelser findes inden for kort afstand.

Man træder ind i entréen, hvor der er plads til overtøj og sko, og herfra fortsætter boligen ind i den lyse og rummelige stue. Her er der god plads til både et hyggeligt sofaområde og spisebord, mens de store vinduespartier mod haven sørger for et dejligt lysindfald og skaber en god forbindelse mellem inde- og udelivet. Fra stuen er der direkte udgang til den hyggelige terrasse og haven, som giver mulighed for at nyde sommerdagene i egne, private rammer. Boligen byder desuden på et ekstra godt rum, et lyst og pænt badeværelse med bruseniche samt et velholdt køkken, hvor der er tænkt godt over pladsen med masser af opbevaringsmuligheder.

Udenfor venter et hyggeligt terrassemiljø og en dejlig have, hvor der er plads til havemøbler, grill og afslapning i det fri. Boligen ligger desuden i en velfungerende ejerforening med bl.a. fælles vaskerum med vaskemaskine samt fælles cykelskur.

Beliggenheden på Stationsvej giver en god kombination af byliv og natur. Herfra er der kort afstand til Sønderborg centrum med butikker, caféer, restauranter og byens hyggelige havnemiljø, mens grønne områder og gode muligheder for gå- og cykelture ligeledes findes tæt på. Samtidig er der nem adgang til hverdagens fornødenheder og gode forbindelser rundt i byen.

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.

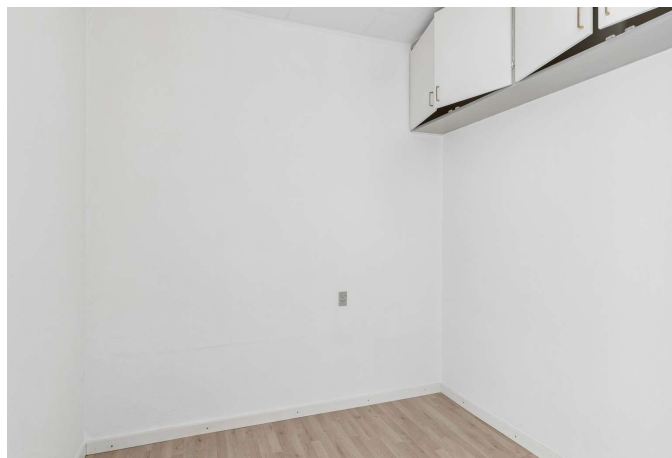
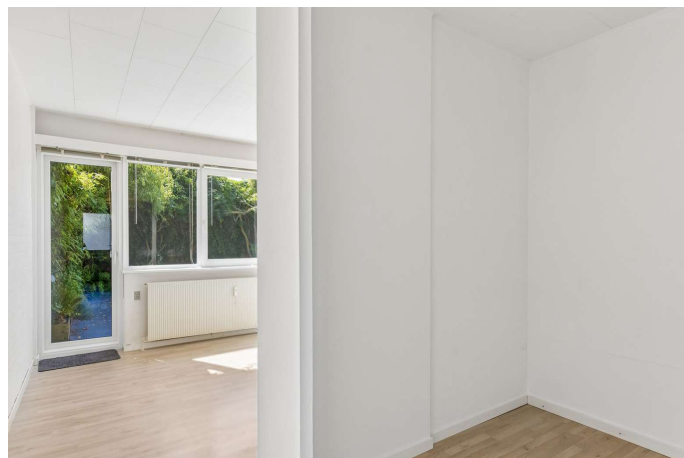
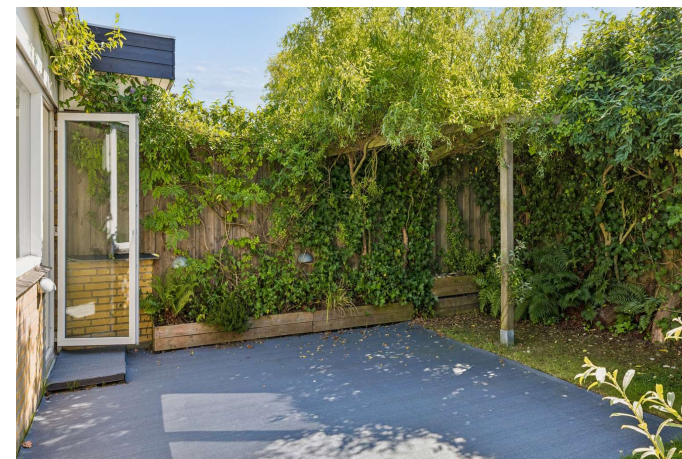
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

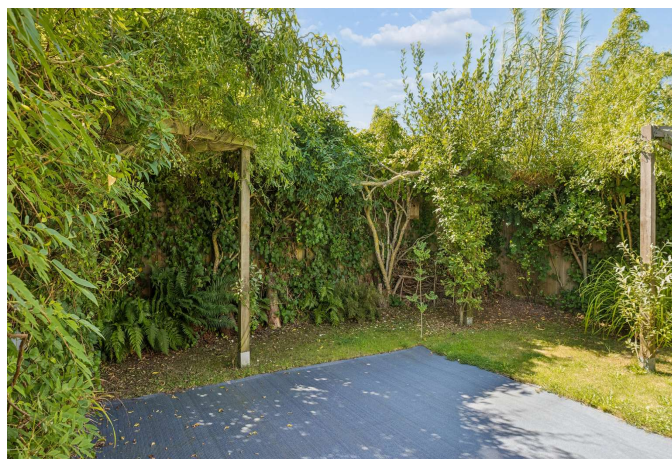
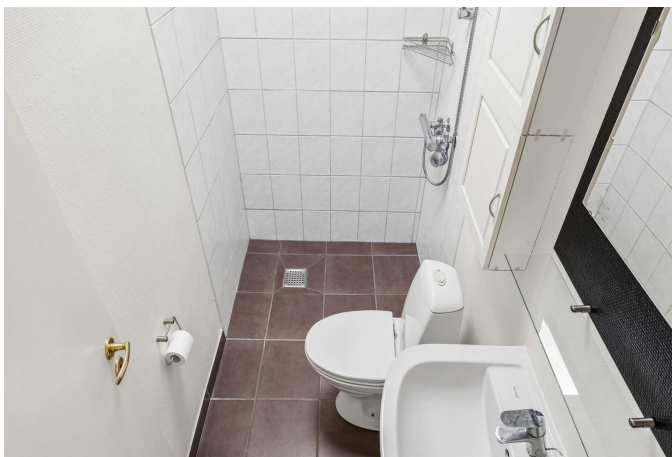
Dato: 11.09.2026



Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

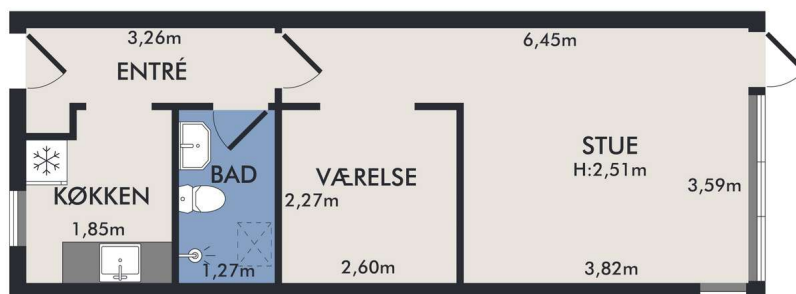
Dato: 11.09.2026



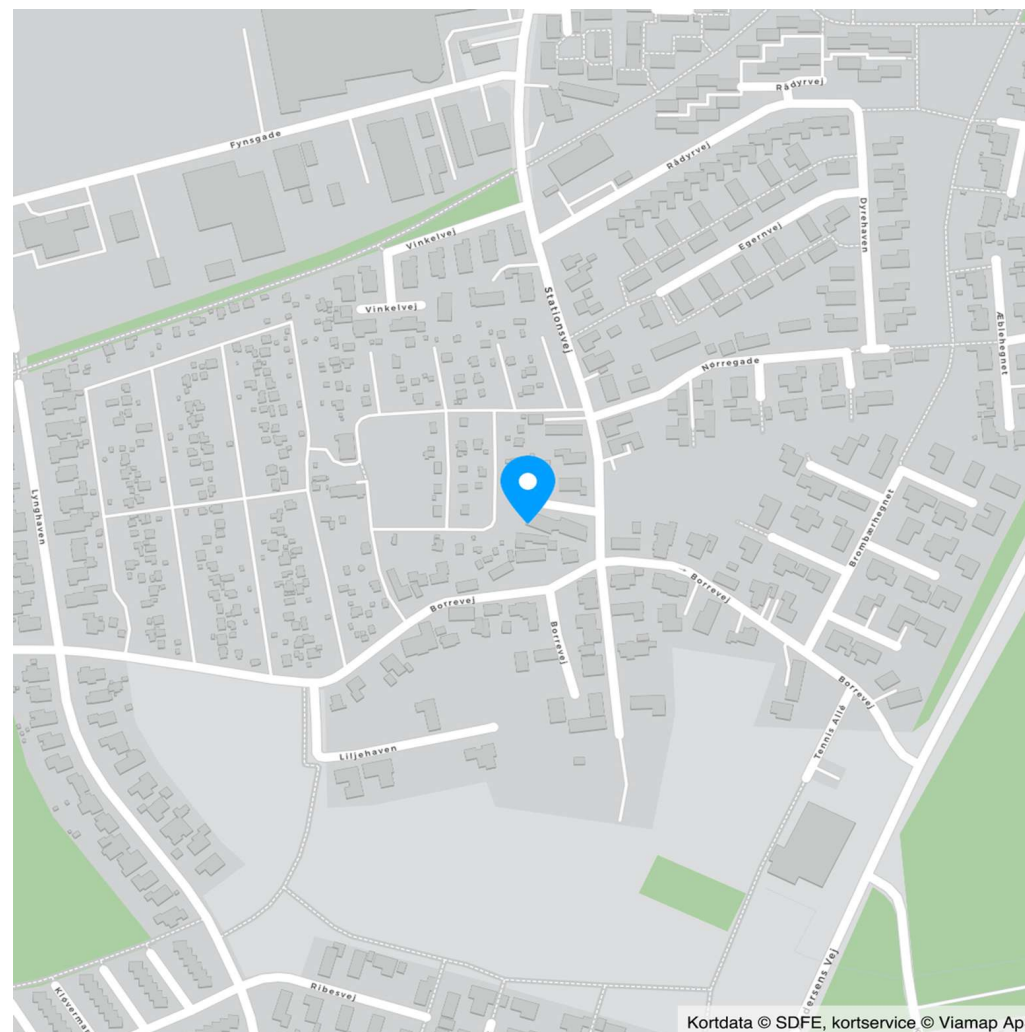
Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 13 Sundsmark, Ulkebøl m.fl.
BFE-nr.: 312881
Ejerl. Nr.: 10
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 472.000
Grundværdi: 190.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 377.600
Grundlag for grundskyld: 152.000

Tilbehør:

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

Køleskab (Scandomestic), Kogeplade (Albaline), Ovn (Albaline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 43 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 43 m²

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

* 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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Selvrisiko på rørskade er 10%. Min. 10.000 - max 25.000.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 10 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift er opgjort til kr. 7.380,9 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950

Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.926	Kontantpris	kr.	599.000
Grundskyld	kr.	2.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	604.450
Fællesudgifter	kr.	24.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.078		

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: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen for Stationsvej 44
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 1 / 10
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles internetforbindelse, fælles vaskerum med vaskemaskine, tørrerum, fælles cykelskur og fælles have.

Servitutter

- Nr. 1: 18.11.1885 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 22.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 07.11.1972 - Dok om færdselsret mv, Vedr 560
- Nr. 4: 12.09.1984 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
- Nr. 5: 16.02.1988 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 6: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.004.B - Boligområde ved Borrevej og Stationsvej i Sundsmark
Kommuneplanramme - 4.F1
Lokalplan - Sundsmarkskolonien, Sønderborg

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 - 2035: https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022: https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030: <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.



Adresse: Stationsvej 44L, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6950
Ejerudgift/md.: kr. 2.340

Dato: 11.09.2026

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

Der er registreret en olietank på hovedejendommen for ejerforeningen.

Antenne- og internet

Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Aconto forbrug

Der betales kr. 800 i aconto til varme og el.

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. besvarelse fra 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 Rådhusstorvet