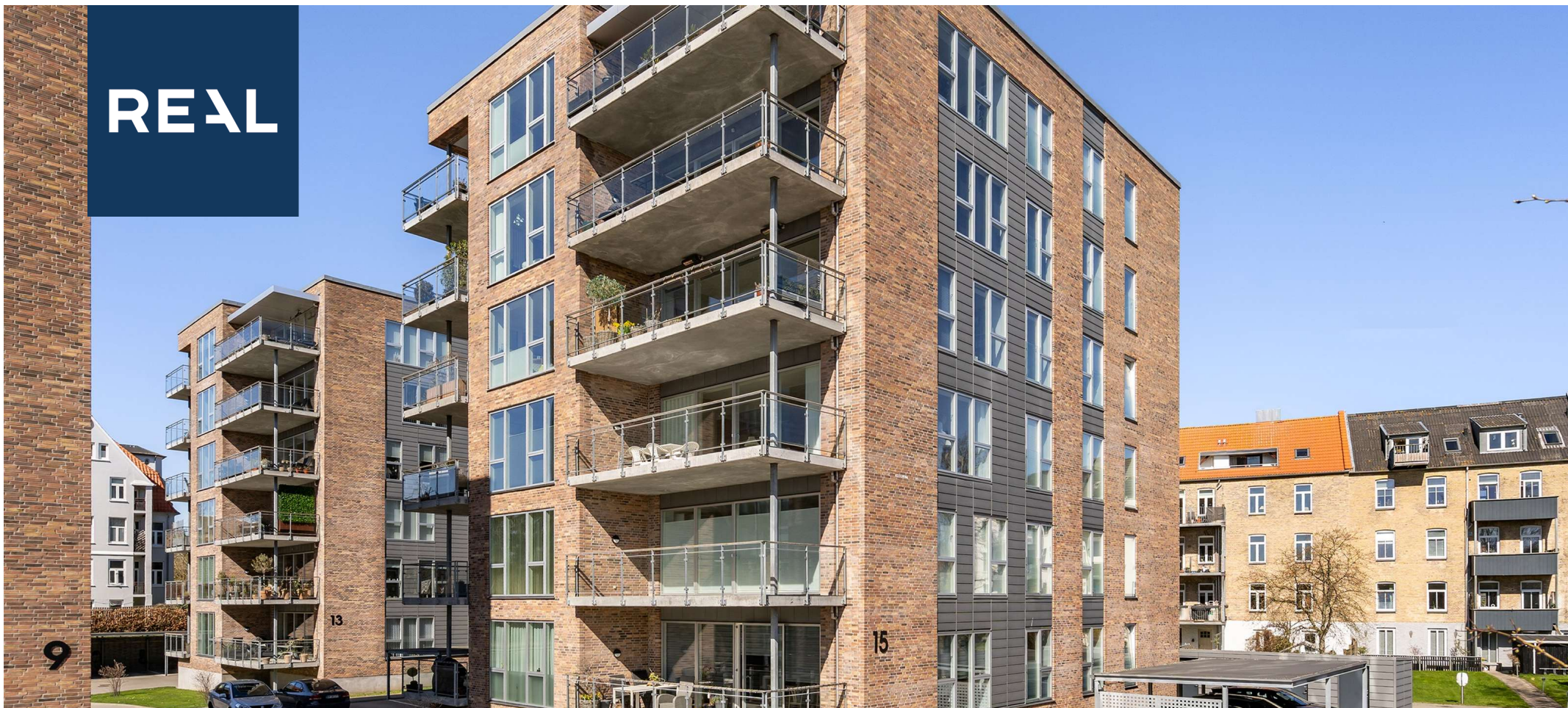


The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	155
Kontant	6.599.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.028	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2010

Sagsnr. **436-6791**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026



Liebhaberlejlighed midt i Sønderborg med udsigt

Velkommen til en sjælden udbudt liebhaverlejlighed på Blegen 15, 3. th. – en eksklusiv bolig, hvor moderne arkitektur, udsigt og en attraktiv beliggenhed midt i Sønderborg går op i en højere enhed. Her bor du midt i Sønderborg med stranden i "slå-brok"-afstand og alle byens faciliteter lige uden for døren.

Indenfor mødes du af en lys og indbydende entré, der åbner op til et stort, sammenhængende opholdsrum. Her smelter køkken, alrum og stue elegant sammen i ét åbent og luftigt miljø. Det stilrene køkken fremstår moderne og eksklusivt med god plads til både madlavning og samvær. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og inviterer omgivelserne indenfor med en skøn udsigt over byen og et betagende kig til Allsund. Herfra er der direkte udgang til den store, overdækkede altan – et oplagt frirum, hvor du kan nyde udsigten i al slags vejr.

Lejligheden byder på et rummeligt master bedroom med indbyggede skabe og eget stilrene badeværelse. Derudover får du to gode værelser, som kan anvendes til børneværelse, kontor eller gæsterum, samt endnu et moderne badeværelse. Som prikken over i'et findes et praktisk bryggers med håndvask, vaskefaciliteter og en masse ekstra skabsplads – en eftertragtet detalje, som sjældent ses i lejligheder.

Ejendommen er opført i 2019 og fremstår stilren og indbydende med fokus på komfort og funktionalitet. Her er elevator, velfungerende ejerforening og skønne fællesarealer, ligesom du får brugsret til eget depotrum, egen parkeringsplads i carport samt adgang til fælles cykelskur – alt sammen med til at gøre hverdagen nem og bekvem. Her får du en bolig i hjertet af Sønderborg, hvor byliv og natur går hånd i hånd. På blot 2 minutter til fods står du midt i byens pulserende centrum med hyggelige caféer, spændende restauranter, gode shoppingmuligheder og et væld af kulturtilbud som Sønderborg Teater, Alsion og byens mange gallerier. På cykel er du hurtigt ved lystbådehavnen, hvor maritim stemning og et aktivt miljø præger området.

Kurhusskoven med tennis- og padelbaner ligger blot 5 minutter væk, og langs Allsund finder du skønne stier til løbe- eller gåture i naturskønne om-

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026



Udsigt



Udsigt



Altan



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse v. soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026



Badeværelse



Bryggers



Depotrum



Carport



Fællesareal



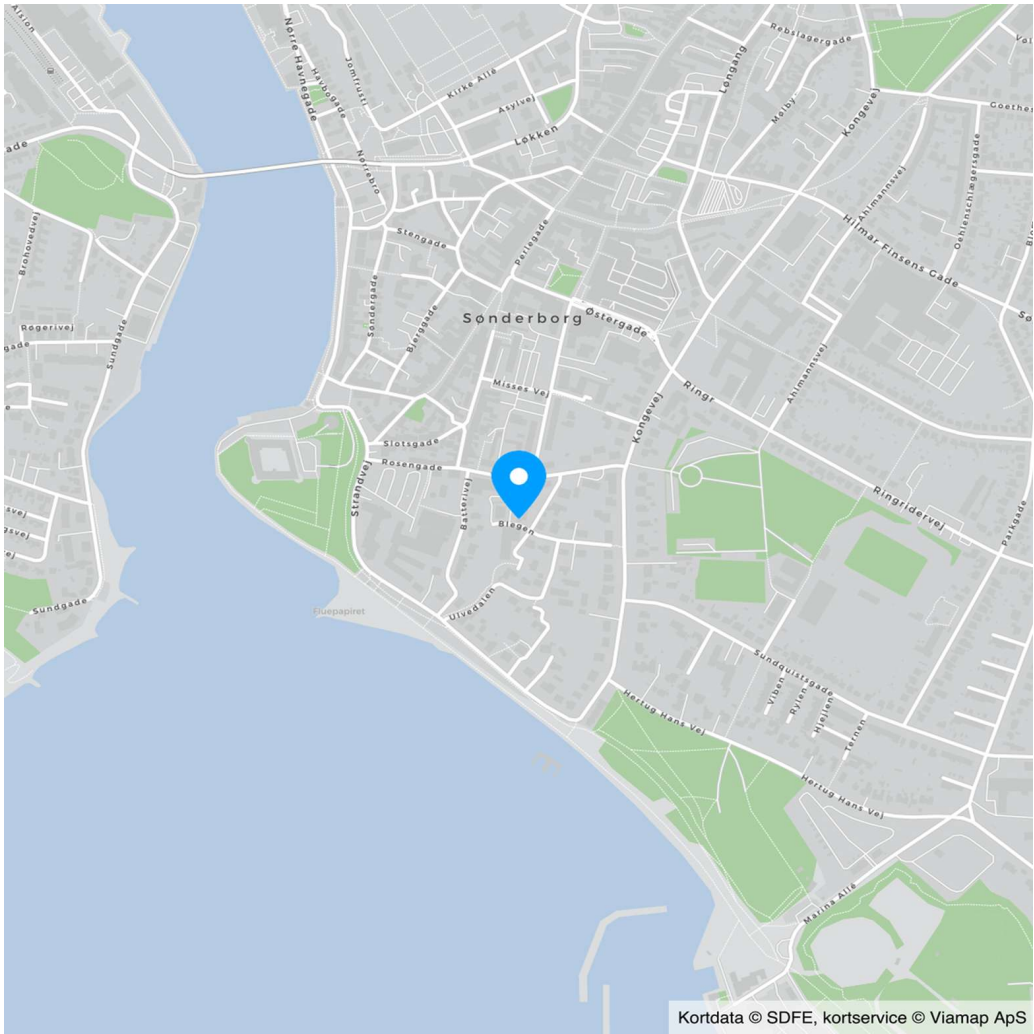
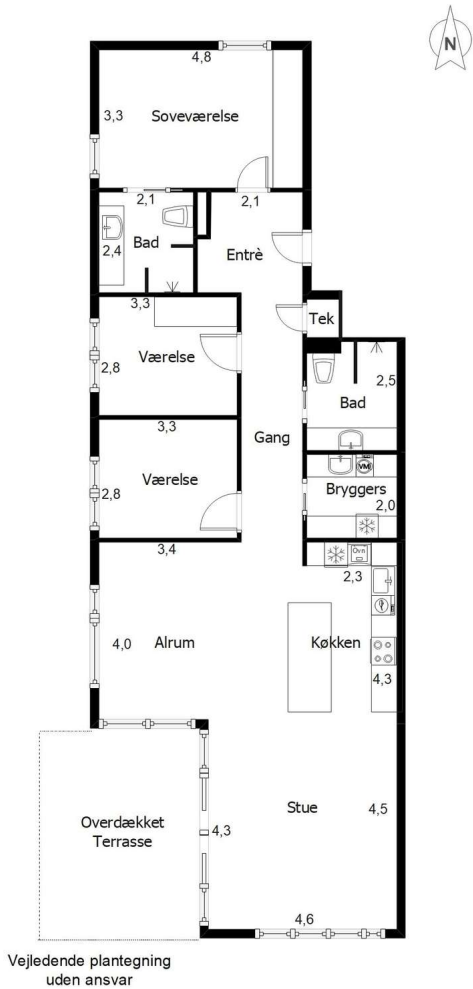
Område



Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	726e Sønderborg m.fl.
BFE-nr.:	100213748
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.880.000
Grundlag for grundskyld:	960.000

Arealer**

Tinglyst areal:	150 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	146 m ²
Heraf Depot:	4 m ²
BBR-boligareal:	155 m ²

** 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

Tilbehør:

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

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.132 Forbrug: 23 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.688
Grundskyld	kr.	12.960
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	20.520
Rottebekæmpelse	kr.	166
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.334

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
I alt	kr.	6.640.450

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

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: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026

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 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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Strandparken Blegen 13 & 15
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Strandparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /
Tinglyst: 146 / 3384
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Carport og depotrum

Fællesfaciliteter

Cykelskur

Servitutter

- Nr. 1: 13.07.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 45_A_509
- Nr. 2: 07.06.1935 - Dok om færdselsret mv 45_A_509
- Nr. 3: 06.10.1943 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 45_A_509
- Nr. 4: 06.10.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg 45_A_509
- Nr. 5: 29.11.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 45_A_509
- Nr. 6: 29.11.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 45_A_509
- Nr. 7: 18.09.1962 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv 45_A_509

- Nr. 8: 01.07.1985 - Dok om færdselsret mv 45_A_509
- Nr. 9: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 10: 08.05.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 45_A_509
- Nr. 11: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 12: 06.12.2019 - Deklaration om carporte
- Nr. 13: 13.12.2019 - 1. INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE
- Nr. 16: 24.11.2021 - Deklaration vedrørende afløbsforhold

Planer

Kommuneplan 4.2.035.B - Boligområde mellem Blegen, Voldgade og Batterivej
Lokalplan 4.2-15 - Boliger mellem Blegen, Batterivej og Voldgade

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

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien og grundværdien er anslået til lignende referenceejendommens vurdering.



Adresse: Blegen 15, 3. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.599.000

Sagsnr.: 436-6791
Ejerudgift/md.: kr. 4.028

Dato: 10.04.2026

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forventes, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Områdeklassificering

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

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.

Udlejning

Ejerlejligheden må udlejes med undtagelse af korttidsudlejning. Se vedtægter § 19

Husdyr

Der må holdes husdyr (hund og kat). Særlig blanket skal udfyldes. Krybdyr er ikke tilladt. Se husorden § 6

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Rådhusørvet