

REAL



Mølby 15, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	219
Kontantpris	4.599.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.065	Grund m2	260
Byggear	1903	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6385**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

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: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om en stor, stilren bolig midt i byen, hvor der er plads til både familieliv, kreativitet og nærvær – og hvor huset nu er åbent for nye former for liv og fællesskab? Så skal I kigge nærmere på denne markante ejendom på Mølby 15. Allerede i entréen mærker man husets ro og varme atmosfære, der inviterer indenfor. Her får I masser af værelser, fantastiske opholdsrum og en planløsning, der hænger perfekt sammen – alt sammen i gåafstand til Sønderborgs byliv, strand og skønne natur. Allerede når man træder ind i stueplan, er det tydeligt, at huset er indrettet med familien i centrum. Her finder I tre store værelser samt en rummelig hall med praktisk bryggers. Hertil kommer både en integreret garage og et stort, isoleret værksted – ideelt til opbevaring, hobby eller gør-det-selv-projekter.

På 1. sal åbner huset sig for alvor op. Her ligger det store køkkenalrum i centrum – et skønt rum, hvor lys strømmer ind fra flere sider og skaber en let og indbydende atmosfære. Køkkenalrummet og stue flyder sammen på den helt rigtige måde og giver jer et naturligt samlingspunkt i hverdagen. På 2. sal bliver mulighederne ikke færre. Her venter et stort, fleksibelt rum, der kan bruges som ekstra stue, kontor eller privat forældreafsnit – med direkte adgang til den skønne tagterrasse. Tagterrassen er et fredeligt uderum med både sol og udsigt – et perfekt spot til sommermiddage, stille kaffestunder eller aftenhygge. Derudover byder ejendommen på en hyggelig, privat gårdhave, hvor grønne planter og frugttræer skaber en fredelig oase midt i byen - et dejligt sted til afslapning eller samvær med familie og venner. Alt i alt får I her en bolig med fire gode værelser og rummelige åbne leverum, der giver de bedste rammer for familielivet – med både store fællesarealer til samvær og private zoner, hvor man kan trække sig tilbage. Planløsningen gør huset alsidigt, så der også er mulighed for liberalt erhverv, hvis man ønsker det.

Beliggenheden bliver næsten ikke bedre. I bor på en rolig, tilbagetrukket gade, men stadig med alt inden for rækkevidde: skole, indkøb, kulturliv, caféer og butikker. På fem minutter kan I cykle til stranden, Kurhusskoven eller byens padel- og tennisbaner. Udefra præsenterer huset sig flot med røde og gule mursten, store vinduespartier og en praktisk integreret garage. Hele ejendommen er gennemgribende renoveret i stilrene materialer, og der er kræset for detaljerne: Pitch Pine-gulve, snedkerkøkken og højloftede rum, som tilsammen giver hjemmet en gennemført rød tråd af kvalitet og elegance.

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.

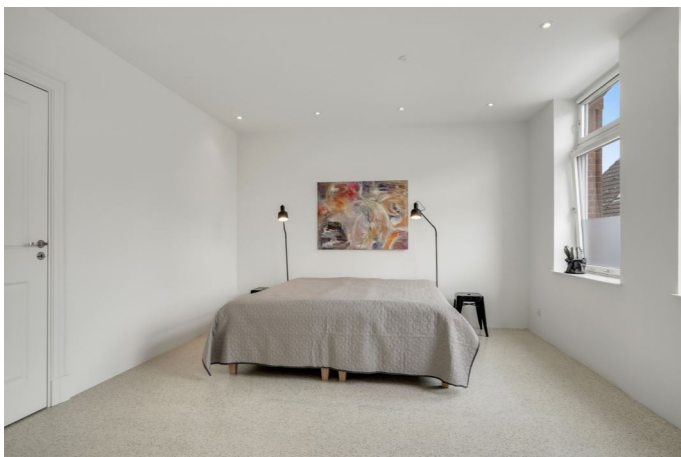
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025



Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

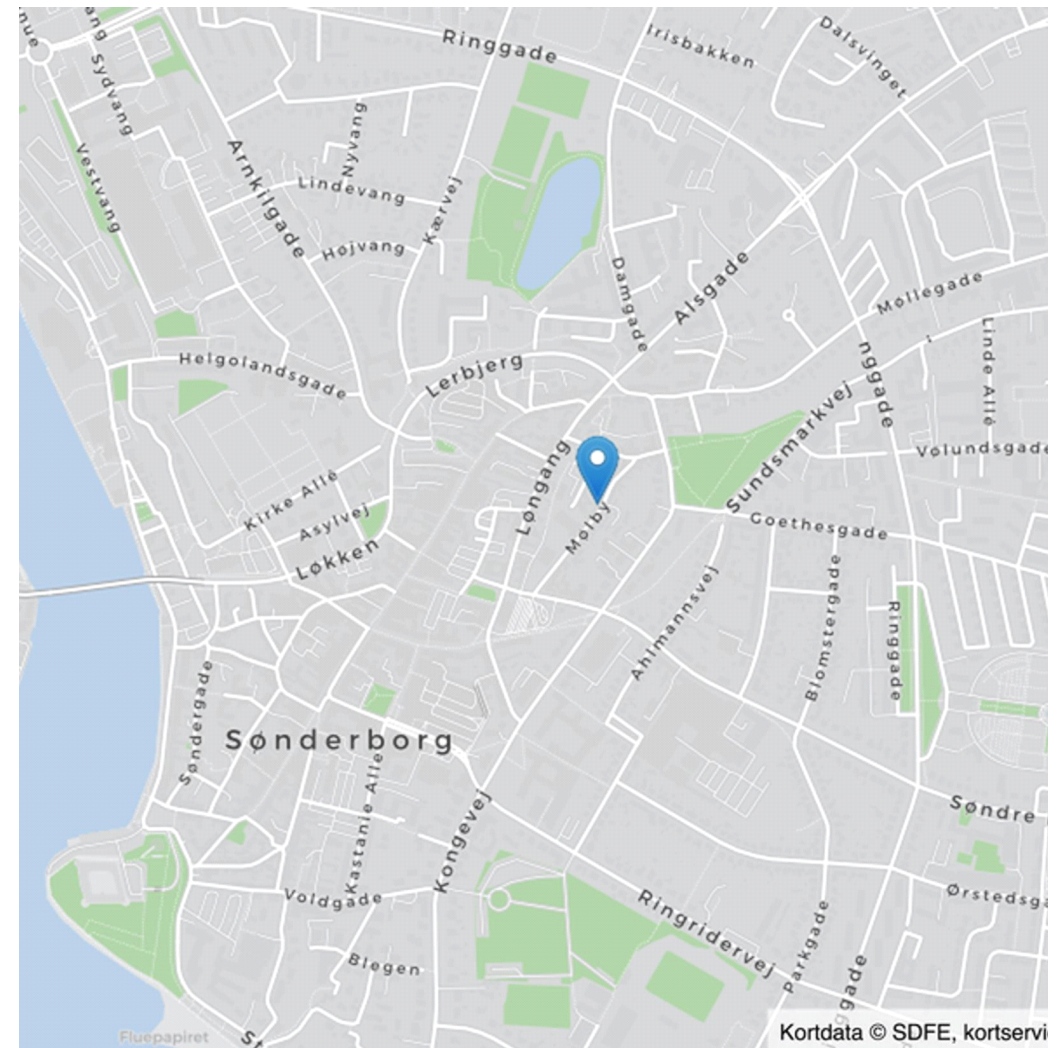
Dato: 28.10.2025



Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025



Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	833 Sønderborg
BFE-nr.:	5781136
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.991.000 kr.
Grundværdi:	418.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.592.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	334.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	260 m ²
Boligareal i alt:	219 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	33 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Integreret Garage:	19 m ²
Integreret Udhus:	36 m ²
Udhus:	2 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.08.1968 lbnr. 7390-45 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 935153-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv.
Nr. 4 lyst d. 29.04.2008 lbnr. 7810-45 Tillægstekst . Deklaration om forbud mod salg
og pantsætning uden tilladelse af Sydbank A/S. Sønderborg

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - 1.C24
Plan - 1.C19
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

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

Stueetagen: Køleskab - Siemens, Emhætte - Tropol, Kogeplader - Siemens, Kompakt ovn - Die Dietrich, Opvaskemaskine - Point,
Vaske- og tørretumbler - Blomberg

1.salen: Køleskab - Liebherr, Kogeplader m. emhætte - Bora, Ovn - Gaggenau, Opvaskemaskine - Siemens, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen omfatter solcelleanlæg til en værdi af maksimalt 150.000 kr., alt inklusive uanset værdien på anlægget. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 112,77 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 18.185,28 for 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

Solcelleanlæg

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen

Områdeklassificering

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.

Badeværelse ved bryggers

Der gøres opmærksom på at badeværelset ved bryggerset ikke er i drift.

Arealer:

2 m2 overdækning er opført uden byggetilladelse

Bevaringsværdig

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 4

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



Adresse: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.123	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.599.000
Grundskyld	kr.	4.514	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Husforsikring	kr.	8.078	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	4.642.384
Rottebekæmpelse	kr.	75	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 pr. ejendom	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		24.785			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.269 md./ 291.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.602 md./ 235.227 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 3 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: 24.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Mølby 15, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 4.599.000

Sagsnr.: 436-6385
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 28.10.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	733.314	768.740	739.580	DKK	2,47	71.044	13,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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