



REAL

Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	70
Købspris	449.000	Værelser	3
Boligydelse	3.232	Byggeår/ombygget	1938/1979
Forbrugsafh. udgift	552	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6991**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 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: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026



Indflytningsklar andelsbolig i hjertet af Sønderborg

På Gartnervænget 11, 1. tv. venter en lys, indbydende og indflytningsklar andelsbolig med en særdeles attraktiv placering midt i hjertet af Sønderborg. Her får I 70 veldisponerede boligkvadratmeter, hvor en rummelig stue, et hyggeligt køkkenalrum, værelse og et flot moderniseret badeværelse tilsammen skaber nogle dejlige rammer om hverdagen. Hertil kommer en skøn altan, hvor udelivet kan nydes i hyggelige omgivelser, samt en vel-drevet andelsboligforening. Med byens hyggelige gågader, caféer, indkøbsmuligheder og havnefront inden for kort gåafstand får I her en bolig, hvor den centrale beliggenhed og de gode boligforhold går hånd i hånd.

Allerede når man træder indenfor, mødes man af en entré, som på praktisk vis fordeler boligens rum. Herfra åbner hjemmet sig mod den store, lyse stue, hvor de gode pladsforhold og det naturlige lysindfald skaber en behagelig og indbydende stemning. Stuen har en god størrelse med rig mulighed for at indrette en hyggelig sofaafdeling og skabe et skønt opholdsrum, hvor man kan slappe af eller samle familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til boligens altan, som i sommerhalvåret bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet og et dejligt sted at nyde morgenkaffen eller de lune eftermiddage.

På den modsatte side af entréen finder man det lyse og velholdte køkken, som ligger i åben forbindelse med alrummet. Her er der god plads til spisebordet, så både hverdagens måltider og hyggelige middage med gæster får deres naturlige samlingspunkt. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med gode arbejds- og opbevaringsmuligheder, ligesom der er plads til både opvaskemaskine og vaskefaciliteter.

Andelsboligen byder desuden på et godt og lyst værelse med indbyggede skabe, som giver praktiske opbevaringsmuligheder og god plads til indretning. Hertil kommer det flotte, moderniserede badeværelse, som fremstår lyst, moderne og indbydende med en separat bruseniche.

Fortsættes på næste side...

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026

Udenfor kan man nyde den hyggelige altan, hvor der er plads til at indrette en lille siddeplads og få glæde af udelivet, når vejret tillader det. Ejendommen byder desuden på et fælles gårdareal, som giver beboerne mulighed for at opholde sig udendørs.

Her bor man midt i Sønderborg med alt det bedste fra byen lige uden for døren. De hyggelige gågader med butikker og caféer, byens mange indkøbsmuligheder og den stemningsfulde havnefront kan alt sammen nås til fods. Samtidig får man glæde af at være en del af en veldrevet andelsboligforening, hvilket fuldender billedet af en attraktiv bolig for både singlen, parret eller den, der ønsker en nem og bekvem hverdag tæt på byens mange muligheder.

Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

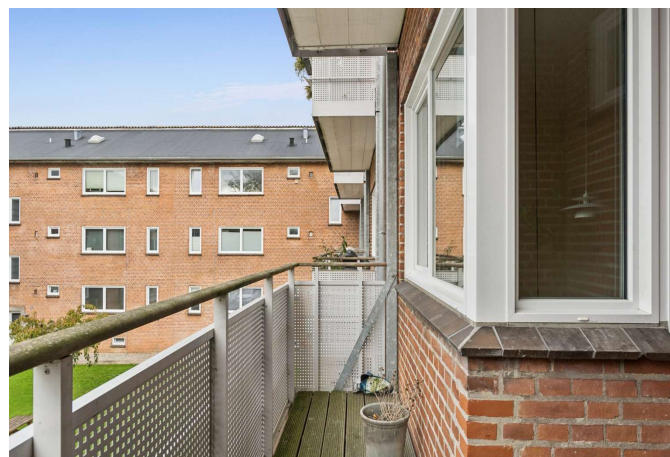
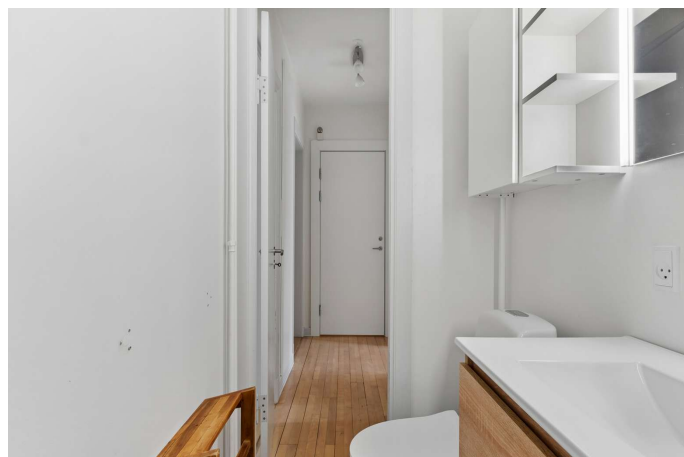
Dato: 21.10.2026



Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

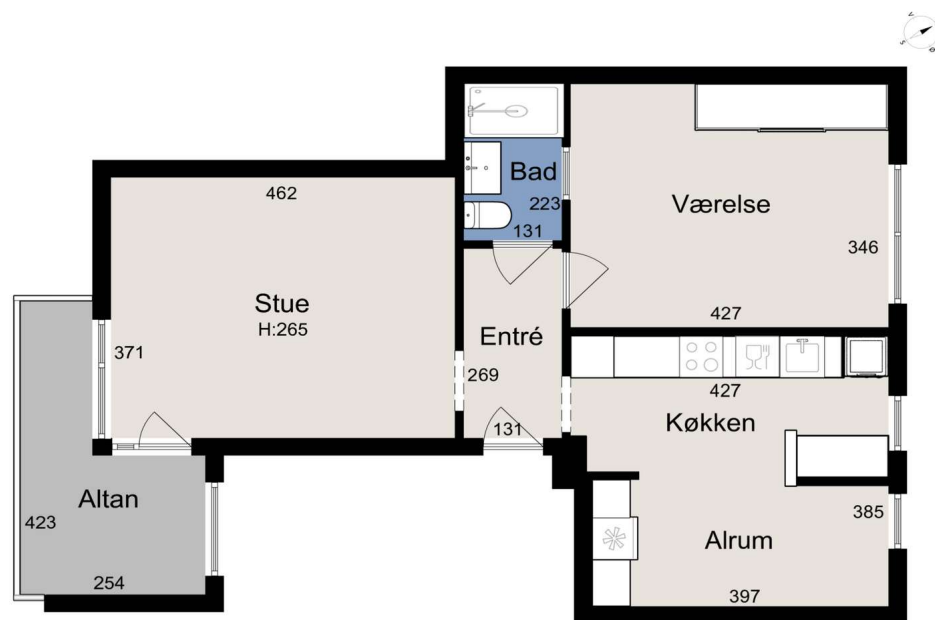
Dato: 21.10.2026



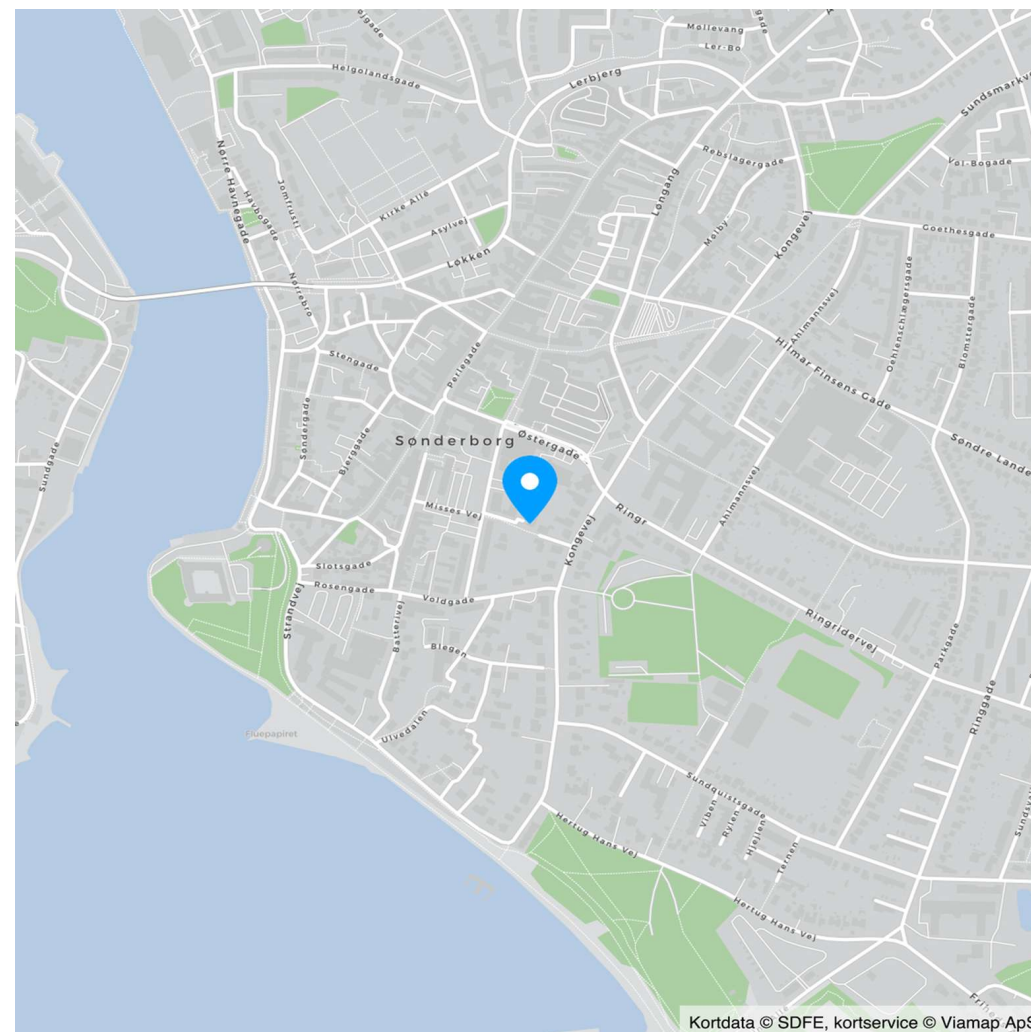
Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1988 Sønderborg
BFE-nr.: 5782303
Opført/ombygget år: 1938/1979
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 22.06.2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 50.300.000
Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 21000/1509300
Fordelingstal vedr. boligafgift: 34581/2485365

Arealer: **

Boligareal i alt: 70 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, area-
ler, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse
offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som
en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om færdselsret mv, §11 not
Servitut nr. 2 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 3 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.1.021.C - Centerområde mellem Kastanie Allé, Østergade og
Kongevej
Lokalplan - Kongevejen mellem Strandvej og Østergade
Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf Planstrateg
i 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf Udvikling i
kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf Planstrateg
i 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf Spildevands
plan 2025-2030: <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte, Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Zanussi), Køle/frys (Gram), Komfur (Gram)

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligyldelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 6.619 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme/blokvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 720 pr. måned i aconto varme.
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskad: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

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

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.



Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
 Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
 Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligyldelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	350.070	Boligaftgift	kr.	37.584	Købspris/udbetaling	kr.	449.000
Forbedringer	kr.	138.922	Trappevask + vvs	kr.	1.200	½ vurderingshonorar	kr.	2.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0				Gebyr for overdragelsesdokumenter m.v. til andelsboligforeningen	kr.	9.525
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.	2.000						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	486.992						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	37.992						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	449.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	38.784			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	449.000	Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	3.232			
						I alt	kr.	460.525
						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		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	449.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	310.660
Teknisk pris	kr.	759.660

Adresse: Gartnervænget 11, 1. tv, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 449.000

Sagsnr.: 436-6991
Boligydelse/md.: kr. 3.232

Dato: 21.10.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen venteliste

Fremleje: Se vedtægter §12

Husdyr: Det er tilladt at holde kæledyr, dog max. 2 katte. Hunde er ikke tilladt. Bestyrelsen fastsætter de nærmere betingelser for husdyrhold.

Fællesfaciliteter

Fælles gårdareal

Brugsret

Kælderrum (mulighed for at leje garage hvis ledig)

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Kassekredit	Andet		0		Nej	Ikke oplyst	
Realkreditlån, rente-	Andet		6.998.252	26,75 år	Ja	Ikke oplyst	Afdrag påbegyndes oktober 2031
Realkreditlån, fastfor-	Andet		5.095.260	24,75 år	Nej	Ikke oplyst	
Realkreditlån, fastfor-	Andet		13.988.221	27 år	Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



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