



REAL

Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	102
Kontantpris	1.299.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.658	Grund m2	910
Byggear	1951	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6682**

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: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og moderniseret villa på 164 etagemeter

Velkommen til Legbjergvej 1 i Vester Sottrup - en velholdt og moderniseret villa på i alt 164 etagemeter, hvor både bolig, indretning og omgivelser går op i en højere enhed. Boligen fremstår indflytningsklar og sælger har siden 2000 løbende renoveret både stueplan, 1. sal og kælder, og senest er der bl.a. skiftet tag i 2020.

Man bydes velkommen i entréen, som åbner elegant op til boligens hjerte – det åbne køkken-alrum og stue. Selvom rummene hænger sammen, er de praktisk opdelt, så der både er plads til hverdag og samvær. Køkkenet fremstår lyst og velholdt og ligger i naturlig forlængelse af alrummet, hvorfra der er udgang til et skønt overdækket terrassemiljø – perfekt til både morgenkaffen og lange sommeraftener. Herfra bevæger man sig videre ind i den indbydende stue, som imponerer med et flot lysindfald og god plads til sofaområde.

På 1. salen finder du tre gode værelser, der giver mange muligheder – uanset om behovet er børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Et tidløst badeværelse fuldender etagen.

Kælderen er særdeles anvendelig og rummer et praktisk bryggers/vaskerum med plads til vaskefaciliteter, to gode disponible rum samt endnu et badeværelse. Derudover har kælderen egen indgang udefra.

Udenfor venter en dejlig have med flere hyggelige terrassemiljøer, der giver mulighed for at følge solen dagen igennem. Her er der god plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Vester Sottrup er et roligt og familievenligt område med kort afstand til Sønderborg. Her får du rolige omgivelser kombineret med nem adgang til skole, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og natur.

Alt i alt en særdeles velholdt og rummelig villa, hvor der er tænkt på både funktionalitet, komfort og stemning – klar til at danne rammen om nye minder.

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: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

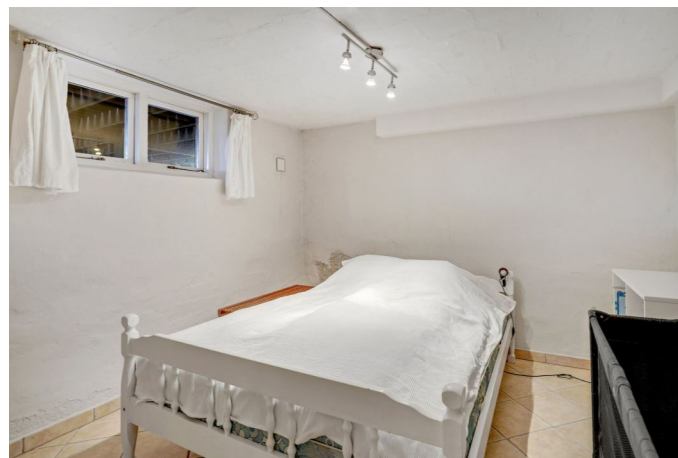
Dato: 16.01.2026



Adresse: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

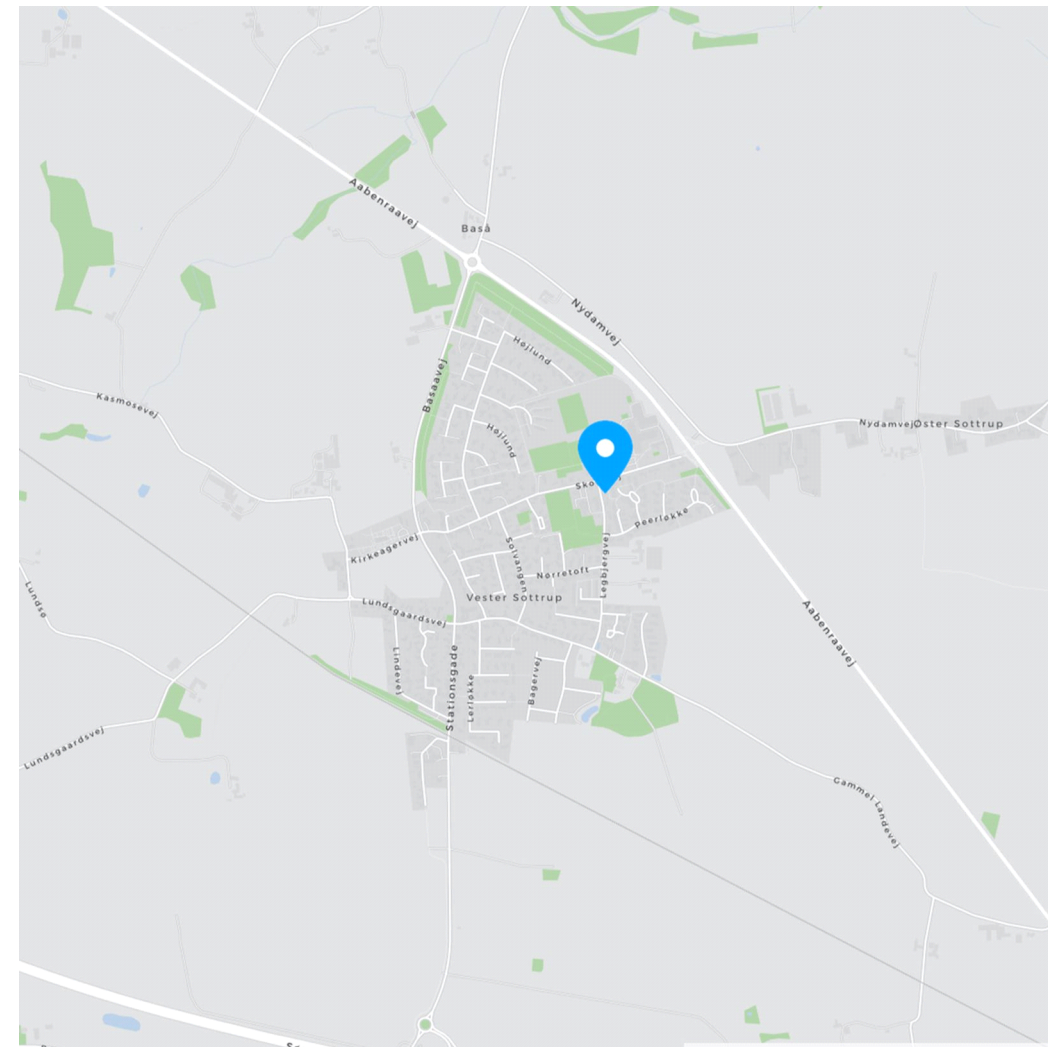
Dato: 16.01.2026



Adresse: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026



Adresse: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	444 Sottrup Ejerlav, Sottrup
BFE-nr.:	8352190
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.085.000 kr.
Grundværdi:	404.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	868.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	323.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	910 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m ²
Carport:	27 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. 09.03.1953 lbnr. 930394-45 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
Nr. 2 lyst d. 08.04.1997 lbnr. 7098-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.3
Nr. 3 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Boligområde i V. Sottrup
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Peerløkke, 1. etape
Plan - 1.03.C
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Gorenje, Emhætte - Thermex, Kogeplade - Bauknecht, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 1.790,00 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

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

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.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Arealer:

Udhus: Bygning ikke registreret på BBR.
Overdækning: Bygning er ikke registreret på BBR
Brændeskur: Bygning er ikke registreret på BBR

Sælger er i proces med registrering af bygninger

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Fjernvarme:

Der bliver installeret fjernvarme i huset med varme+abonnement , som skal overtages af køber. Det oplyste forventede forbrug fra Sønderborg Varme er inkl. varme+abonnementsydelsen. Ydelsen udgør kr. 270kr inkl moms pr. måned. Sælger betaler investeringsbidrag á 22.000,-. For yderligere spørg mægler

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: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026



Adresse: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.299.000
Grundskyld	kr.	4.363	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.266	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.316.298
Skorstensfejning	kr.	794	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.		
Abonnement+ aftale	kr.	3.240			
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Ejerudgift i alt 1 år		19.898			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.010 md./ 84.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.680 md./ 68.165 år v/25,20%
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 4% 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: 16.01.2026
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: Legbjergvej 1, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 436-6682
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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