



REAL

Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	155
Kontantpris	6.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.836	Altan	Ja
Byggear	2019	Energimærke	A2010

Sagsnr. **436-6629**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusstrøget 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: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Liebhaberlejlighed midt i Sønderborg centrum

Velkommen til denne eksklusive ejerlejlighed på Blegen – en moderne liebhaverbolig, hvor kvalitet, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor du helt centralt i Sønderborg med alt, hvad byen har at tilbyde, lige uden for døren – og samtidig får du en bolig med gennemtænkte detaljer, lækre materialer og kig til Alsund.

Lejligheden byder velkommen i en lys entré, hvorfra der er adgang til soveværelset med tilhørende badeværelse. Fra gangen er der yderligere adgang til to gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen særdeles anvendelig til både børnefamilien, senioreren eller singlen med gæsteafdeling. Boligens hjerte er det store køkkenalrum og stue i ét, der samler hjemmet i en elegant og rummelig atmosfære. Det stilrene køkken fra Tvis med køkkenø er perfekt placeret og indbyder til både hverdagsmadlavning og socialt samvær. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og forbinder rummet med den store altan via skydedøre – herfra kan du nyde solen og det smukke kig til Alsund. Som en ekstra praktisk detalje finder man et bryggers med plads til vaskefaciliteter, hvilket er en sjældenhed i ejerlejligheder.

For enden af den rolige udstykning venter en badebro, som indbyder til både morgenbad, sommerdage i solen og hyggelige aftener ved vandet. Der er bogstaveligt talt slåbrok-afstand til stranden, hvilket gør beliggenheden unik. Ejendommen er opført i 2019 og fremstår tidssvarende med elevator, velfungerende ejerforening og attraktive fællesfaciliteter. Til lejligheden hører både brugsret til depotrum, cykelrum og en parkeringsplads i carport – en sjælden luksus i centrum.

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 Alsund finder du skønne stier til løbe- eller gåture i naturskønne omgivelser.

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.

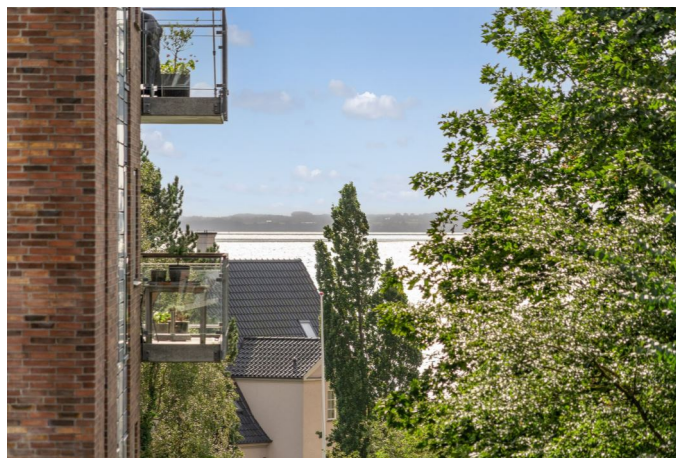
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

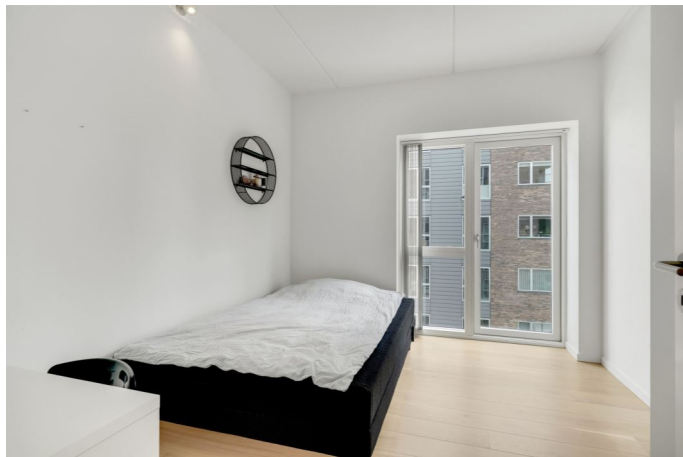
Dato: 06.12.2025



Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025



Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	726 d Sønderborg m.fl.
BFE-nr.:	100213716
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.560.000 kr.
Grundværdi:	1.103.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.848.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	882.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	140 m ²
- heraf boligareal:	136 m ²
- heraf areal til andet:	4 m ²

BBR-boligareal:	155 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.07.1907 lbnr. 935041-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 07.06.1935 lbnr. 935042-45 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 06.10.1943 lbnr. 935043-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 06.10.1943 lbnr. 935044-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
Nr. 5 lyst d. 29.11.1952 lbnr. 935045-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 29.11.1952 lbnr. 935046-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 18.09.1962 lbnr. 935047-45 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 8 lyst d. 01.07.1985 lbnr. 13355-45 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 9 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 935049-45 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 10 lyst d. 08.05.1992 lbnr. 5929-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 11 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
Nr. 12 lyst d. 06.12.2019 lbnr. 1011439140
Nr. 13 lyst d. 13.12.2019 lbnr. 1011469669
Nr. 15 lyst d. 22.09.2020 lbnr. 1012252485 Kreditorbeskyttelse jf. retsplejelovens § 513
Nr. 16 lyst d. 24.11.2021 lbnr. 1013460422

Planforhold

Lokalplan - Boliger mellem Blegen, Batterivej og Voldgade
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde mellem Blegen, Voldgade og Batterivej
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>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Miele, Kogeplade - Miele, Ovn - Miele, Emhætte - Thermex, Opvaskemaskine - Miele, Vaskemaskine - Miele,
Tørretumbler - Miele, Fryser - Scandomestic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.721 Forbrug: 13,47 GJ Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Ovenstående forbrug er for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Forbrugsudgifter

El, vand og varme betales separat efter måler

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.

Husdyr

Der må holdes husdyr (hund og kat). Særlig blanket skal udfyldes. Krybdyr er ikke tilladt jf. husorden § 6.1

Udlejning

Udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejerforholdets begyndelse jf. vedtægter § 19.1

Arbejdsforpligtelse

Der er have/arbejdsdage 2 dage om året som er frivillig



Adresse: Blegen 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.525	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.499.000
Grundskyld	kr.	11.912	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ejerforening	kr.	19.461	I alt	kr.	6.539.850
Rottebekæmpelse	kr.	73	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	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		46.032			

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 13, 2. tv., 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 6.499.000

Sagsnr.: 436-6629
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 136/3384

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen Strandparken - Blegen 13 og 15

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: P-plads og depotrum

Fællesfaciliteter: Cykelrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til 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 Rådhusstræde