



REAL

Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	2.799.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.128	Grund m2	805
Byggeår/ombygget	1975/1984	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6726**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare og velholdte 1-plans villa på hele 188 bolig m², beliggende i et attraktivt og roligt kvarter i Sønderborg. Her bor I fredeligt og trygt – samtidig med at I har kort afstand til alle byens tilbud såsom indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Naturen og skoven ligger ligeledes i nærheden og giver rig mulighed for skønne gåture, løbeture og naturoplevelser i hverdagen. Boligen fremstår lys, rummelig og yderst funktionel med en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til den moderne familie.

Man træder ind i den rummelige entré, som byder velkommen med god plads til overtøj og sko. Her finder I også husets lyse gæstetoilet. Fra entréen ledes I videre ind i boligens naturlige samlingspunkt – det store, åbne og lyse køkkenalrum. Her er der god plads til det store spisebord, hvor familie og gæster kan samles. Køkkenet fremstår lyst og flot med køkkenø, som både giver ekstra bordplads og skaber en god rumopdeling. Fra alrummet er der åben forbindelse til den rummelige og indbydende stue. Stuen har et skønt lysindfald og god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder. Herfra er der direkte udgang til haven og det dejlige terrasse miljø via en skydedør, som skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Huset rummer hele 5 gode værelser, som giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten I har brug for børneværelser, kontor, hobbyrum eller gæsteværelse. Derudover får I et lyst og moderne badeværelse samt et rummeligt bryggers med egen indgang og god plads til vaskefaciliteter og opbevaring – praktisk i en travl hverdag. Udendørs venter en dejlig og overskuelig have med gode opholdsarealer og et hyggeligt terrasse miljø, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Til ejendommen hører desuden en dobbelt carport med integreret værksted samt et ekstra disponibelt rum, hvilket giver optimale muligheder for både hobbyaktiviteter og ekstra opbevaring.

Brombærhegnet er et attraktivt og familievenligt område i Sønderborg, kendetegnet ved rolige veje og et godt naboskab. Her er trygge stisystemer og kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Samtidig er I tæt på skov og grønne områder, og Sønderborgs hyggelige bymidte, havnemiljø og strand ligger i cykelafstand.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026



Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026



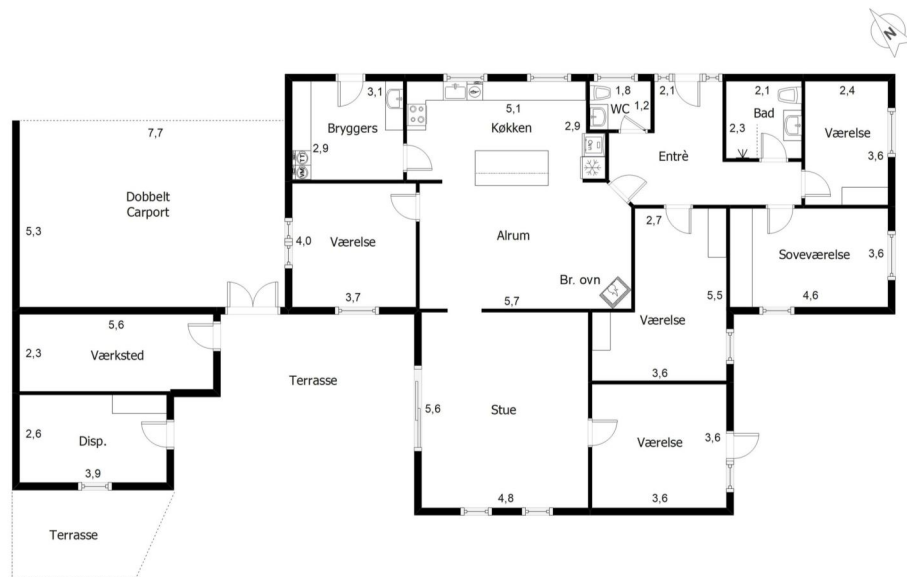
Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Kontantpris: kr. 2.799.000

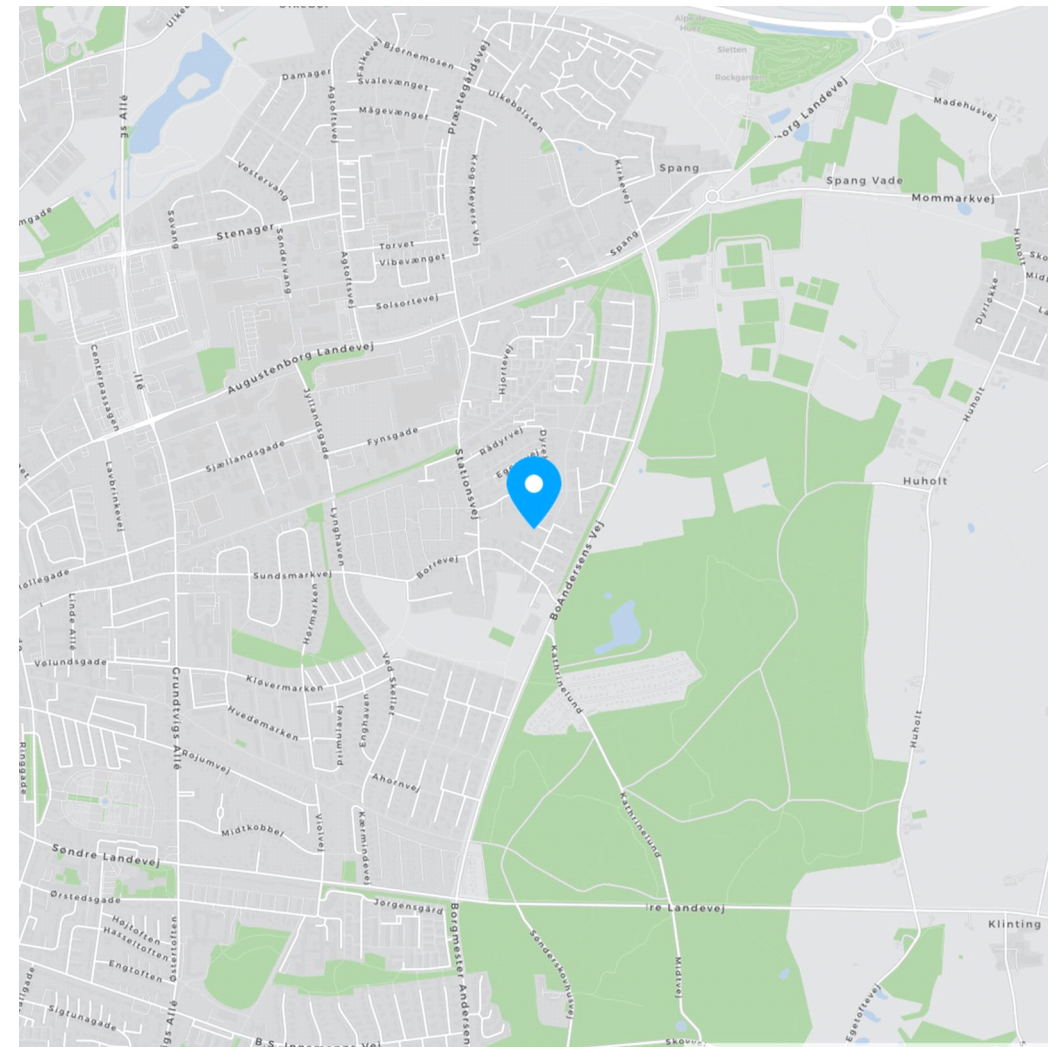
Sagsnr.: 436-6726

Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	684 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.:	5291917
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.808.000 kr.
Grundværdi:	597.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.446.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	477.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²
Udhus:	16 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. 26.03.1974 lbnr. 4108-45 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 16, Vedr 6, 417, 3049
Nr. 2 lyst d. 17.10.1974 lbnr. 13685-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Byplanvedtægt nr. 16 Et boligområde mellem Sundsmark og Ulkebøl
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl.
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Bosch, Kogeplade - Bosch, Indbygget kaffemaskine - Bosch, Køle/frys - LKG, Emhætte - Elica

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.337 Forbrug: 18.617,00 kWh Elvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn + luft-til-luft varmepumpe
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Arealer:

Skur: Bygning er ikke anført på BBR.

Brændeovn

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.

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.799.000
Grundskyld	kr.	6.448	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	6.558	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	2.824.771
Skorstensfejning	kr.	1.257	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	kr.	211			
Ejerudgift i alt 1 år		25.531			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.004 md./ 180.049 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.161 md./ 145.930 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: 12.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Brombærhegnet 13, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6726
Ejerudgift/md.: kr. 2.128

Dato: 12.02.2026

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

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 Rådhusstræde