



REAL

Møllebakken 24, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	78
Kontant	1.599.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.834	Grund m ²	1.600
Byggeår	1983	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6924**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026



Indflytningsklart og lyst rækkehus med central beliggenhed i Sønderborg

På Møllebakken 24 får I et lyst og indflytningsklart rækkehus med en god og central placering i Sønderborg. Boligen rummer 78 veldisponerede kvadratmeter og er et oplagt valg for singlen, den studerende eller senioren, der ønsker en overskuelig bolig tæt på byens mange tilbud.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, som fører videre til boligens store og indbydende opholdsrum, hvor stue og køkken-alrum smelter naturligt sammen. Her skaber det gode lysindfald en behagelig atmosfære, mens det lyse og velholdte køkken indgår som en naturlig del af rummet. Der er god plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen og den lille, hyggelige have.

Stueplan byder desuden på et pænt badeværelse med bruseniche samt et praktisk bryggers med plads til hverdagens fornødenheder.

På førstesalen finder I et stort soveværelse med en rummelig, indbygget skabsvæg. Etagen rummer herudover et repos, der egner sig perfekt som et lille hjemmekontor, læsehjørne eller kreativt område, samt et rummeligt toilet.

Udenfor får I et hyggeligt og overskueligt uderum med terrasse og en mindre have, hvor sommerdagene kan nydes uden et stort behov for vedligeholdelse. Ejendommen er en del af en velfungerende ejerforening, og der medfølger brugsret til en parkeringsplads.

Møllebakken har en central og praktisk beliggenhed i Sønderborg med kort afstand til indkøb, offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og hverdagens øvrige fornødenheder. Samtidig er der nem adgang til Sønderborgs hyggelige bymidte, havnefronten, grønne områder og byens mange kultur- og fritidstilbud.

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: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

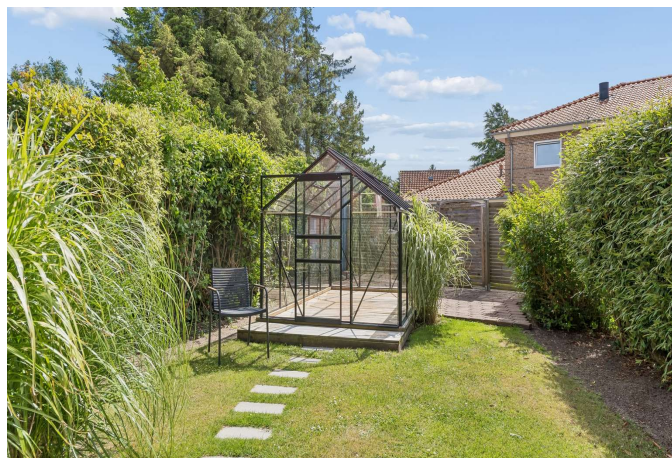
Dato: 08.08.2026



Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026



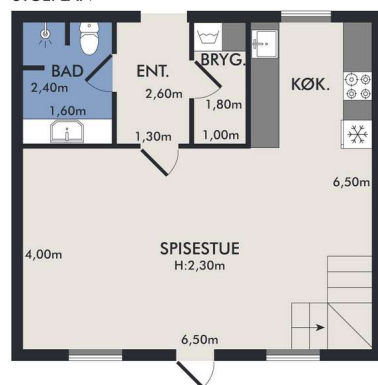
Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

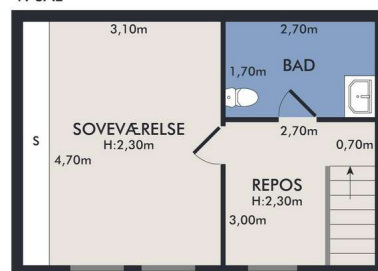
Dato: 08.08.2026



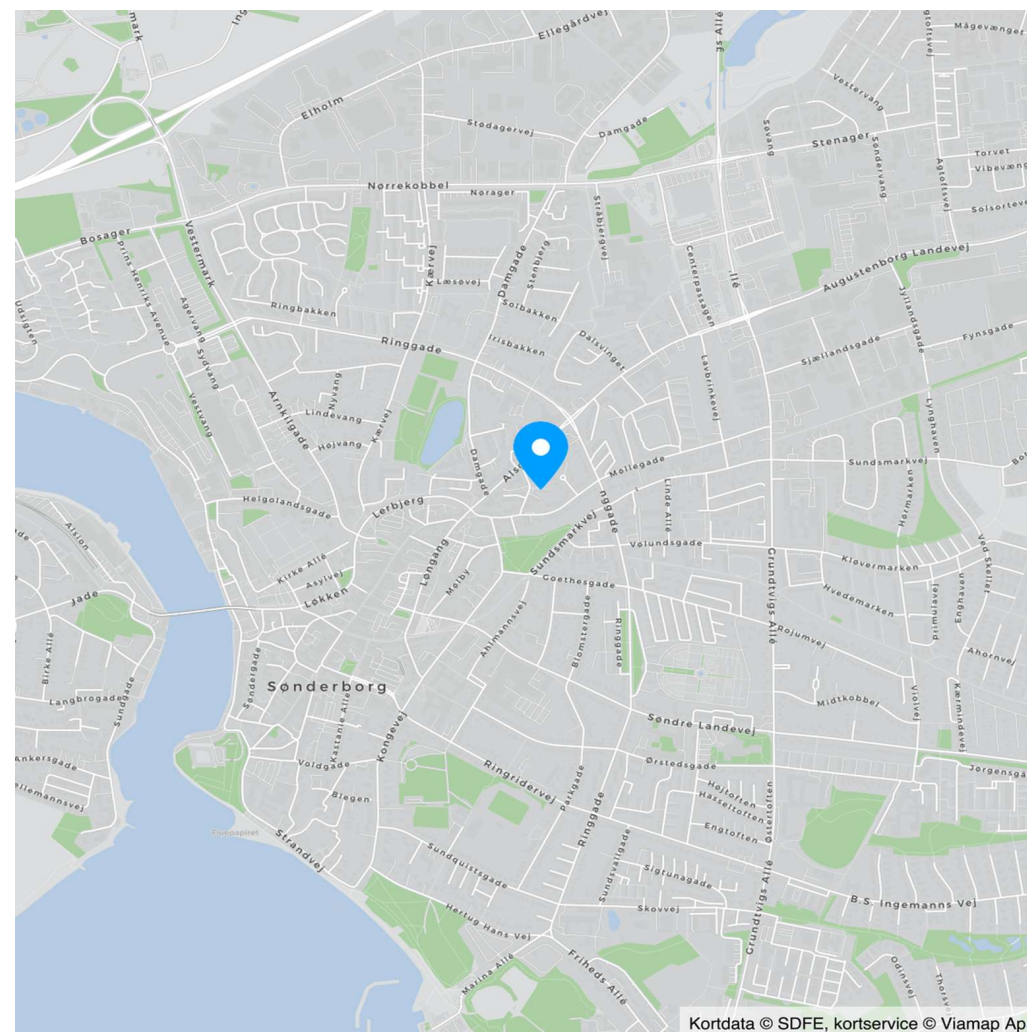
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 971 Sønderborg
BFE-nr.: 310210
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.152.000
Grundværdi: 362.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 921.600
Grundlag for grundskyld: 289.600

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Grundig), Køle/fryseskab, Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 78 m²
- Heraf tinglyst boligareal 78 m²
- Heraf andre tinglyste arealer 3 m²

BBR-boligareal: 78 m²

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

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 25 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 4.003,1 for 2025.

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, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens 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 B



Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.700
Grundskyld	kr.	3.910
Fællesudgifter til ejerforening	kr.	9.600
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	121

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.610.450

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 22.011

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: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 711.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 6

Tinglyst: 1 / 6

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

2 p-pladser og skur

Fællesfaciliteter

Fælles redskabsskur

Servitutter

- Nr. 1: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 3: 25.07.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Møllebakken 22-32 Sønderborg

Planer

Kommuneplan 4.2.005.B - Boligområde ved Møllegade og Møllebakken

Lokalplan - Boliger på Møllebakken

Lokalplan - Centerområder ved Alsgade Møllebakken i Sønderborg

Lokalplan 0-0112 - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 - 2035: https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022: https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:

https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:

https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030: <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.

Antenne- og internet

Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes



Adresse: Møllebakken 24, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 08.08.2026

på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Drivhus

Drivhuset placeret i haven følger ikke med i handlen men kan købes direkte af den tidligere lejer såfremt drivhuset ikke er fjernet.

Grundfond

Der er i ejerforeningen en grundfond. Saldoen pr. 30.07.2026 udgør kr. 131.000 og der indbetales pt. ikke yderligere hertil.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

Olietank

Der er registreret en afblændet og nedgravet olietank på matriklen.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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