



REAL

Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	48
Købspris	375.000	Værelser	1
Boligydelse	2.655	Byggeår	1988
Forbrugsafh. udgift	239	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6709**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Formularens 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: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligyldelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Hyggelig og lys andelsbolig på Bosagergården

Velkommen til Bosagergården 3, st. mf. – en velindrettet og indbydende andelsbolig, der med sine 48 m² er et oplagt valg for den studerende, singlen eller senioren, som ønsker en overskuelig og komfortabel bolig i en veldrevet andelsboligforening.

Boligen byder på en entré med god skabsplads, så overtøj og hverdagens ting nemt kan organiseres. Herfra træder du ind i et rummeligt og lyst alrum, som uden besvær kan indrettes med både opholds- og soveafdeling samt spiseplads. Det praktiske køkken ligger ligeledes i opholdsrummet og giver fine rammer for madlavningen i hverdagen. Fra boligen er der udgang til en altan, hvor du kan nyde udelivet og de rolige omgivelser. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med bruseniche og plads til vaskefaciliteter.

Til andelsboligen hører der brugsret til et kælderrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder, og foran ejendommen findes en fælles parkeringsplads med ladestander – en klar fordel i hverdagen.

Boligen er beliggende i et roligt og grønt område i Sønderborg, hvor der er kort afstand til indkøb, offentlig transport og byens mange tilbud. Sønderborg byder på hyggelige caféer, smuk natur langs Alssund og et aktivt byliv, samtidig med at området omkring Bosagergården er præget af trygge rammer og en afslappet stemning.

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: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

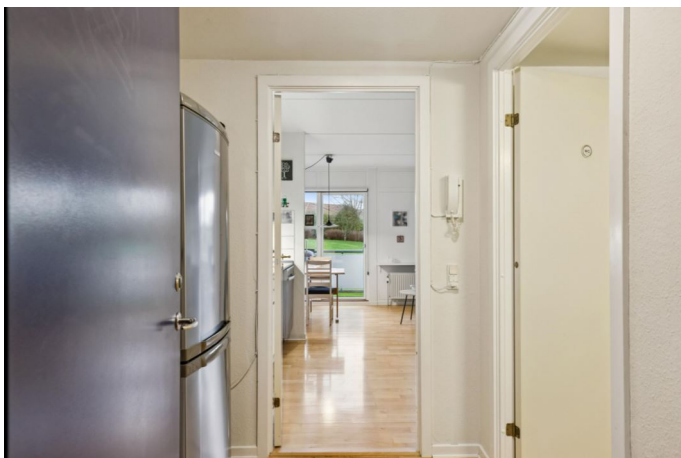
Dato: 20.01.2026



Adresse: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

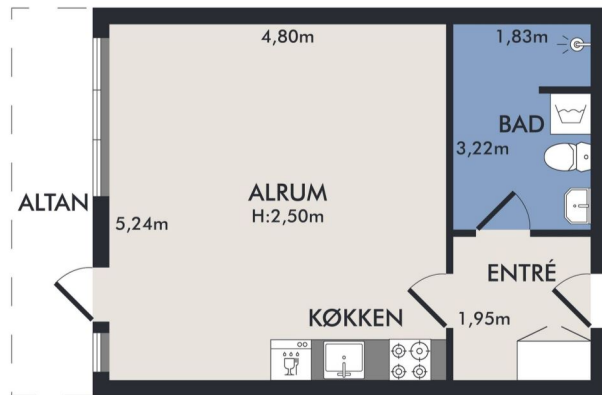


Adresse: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

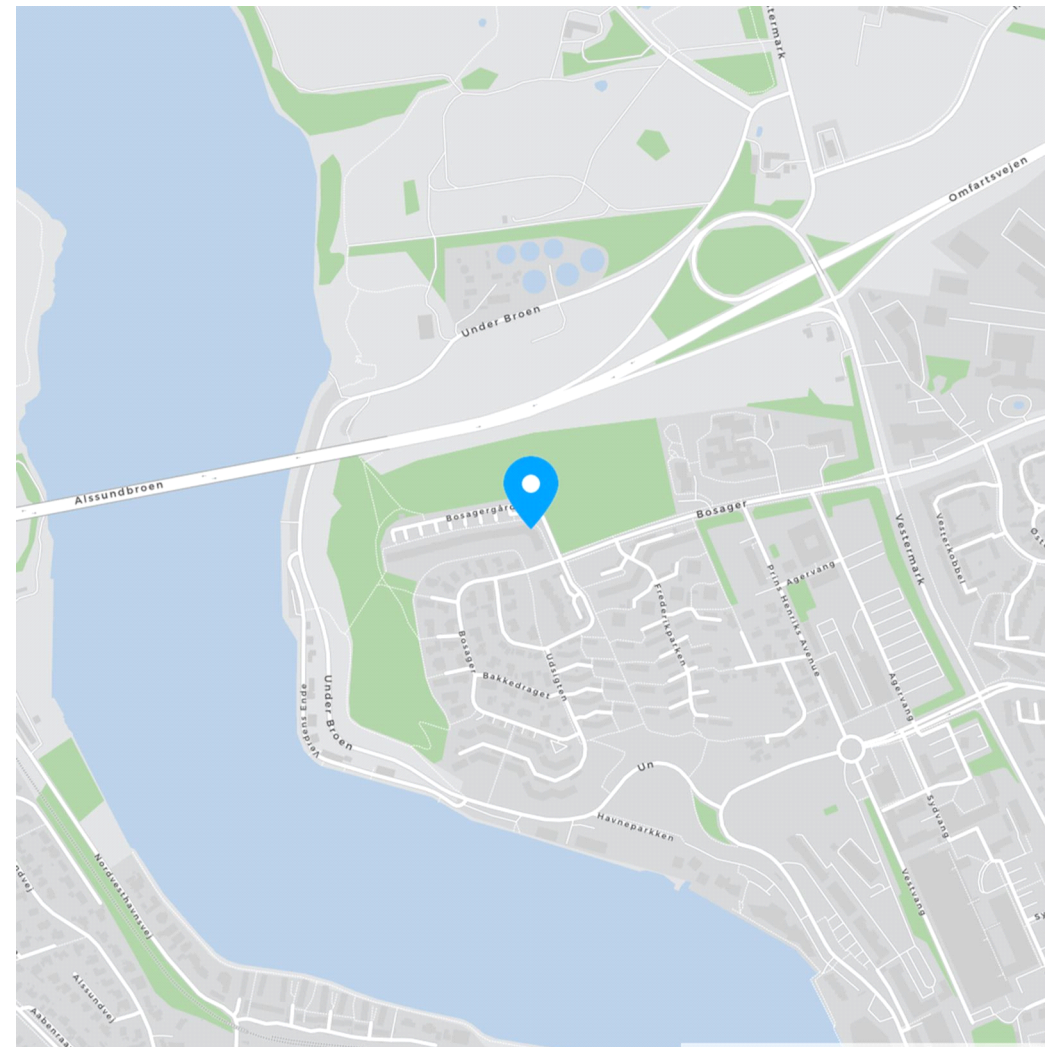
Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1988
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 24.053.000
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 48 m²
Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 397949/18532163
Fordelingstal vedr. boligafgift: 31860/1195020

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 Lokalplan nr. 2-8603
Nr. 3 Dok om sikringsrum
Nr. 4 Dok om transformerstation/anlæg mv

Planforhold

Lokalplan - Byplanvedtægt nr. 19 Et område ved Sønderborg Sygehus
Lokalplan - Lokalplan nr. 2-9906 For Bosager-området
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Boligområde ved Bosagergården og Frederiksparken
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Efter aftale.

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: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.872 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Aconto forbrug

Sælger betaler årligt aconto varme kr. 5.400,-

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningens ejendom er delvist finansieret med lån med renteswap. Efter oplysning fra foreningen/administrator er renteswappen medregnet i andelsværdi for nærværende andelsbolig i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens anvisninger.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
 Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
 Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	397.949
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	397.949
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	22.949

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 375.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	375.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	31.860
---	-----	--------

Boligydelse i alt pr. år	kr.	31.860
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.655

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	375.000
Pr. adkomsterklæring	kr.	1.875

I alt kr. 376.875

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet 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.	375.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	111.713
Teknisk pris	kr.	486.713



Adresse: Bosagergården 3, st. mf., 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 375.000

Sagsnr.: 436-6709
Boligydelse/md.: kr. 2.655

Dato: 20.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Ingen venteliste, køber skal godkendes af bestyrelsen.
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Se vedtægter §12
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Se vedtægter §13

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Parkeringsplads med el-ladestander.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit, variabel cibor 3	Rentetilpasning			2.959.725			Nej		
Nykredit, variabel rente	Rentetilpasning			2.956.371			Nej		

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 Rådhusstræde