



REAL

Ringridervej 102, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	3.999.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.253	Grund m ²	480
Byggeår/ombygget	1958/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6777**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026



Moderne komfort centralt i Sønderborg

Velkommen til Ringridervej 102 i Sønderborg – en lys, rummelig og moderne bolig, hvor både inde- og udeliv smelter harmonisk sammen og skaber de perfekte rammer for familielivet. Allerede ved ankomsten fornemmer man den indbydende atmosfære, og indenfor bydes man velkommen i en entré, der leder videre til boligens centrale fordelingsgang. Herfra åbner hjemmet sig op til et stort, lyst og indbydende køkken-alrum og stue i ét – husets naturlige samlingspunkt, hvor familien kan være sammen på tværs af hverdag og hyggestunder. Rummet er flot opdelt, så der skabes zoner til både madlavning, spisning og afslapning, samtidig med at den åbne forbindelse bevares. Køkkenet er et moderne Kvik-køkken med gode arbejdsforhold og et stilrent udtryk. Fra både alrum og stue strømmer lyset ind gennem de store glaspartier, som samtidig inviterer naturen helt indenfor. Herfra bliver man automatisk draget ud til det helt fantastiske terrasse miljø, hvor sommeren kan nydes i fulde drag i rolige og private omgivelser. Udearealerne er noget helt særligt og byder på flere skønne terrasse miljøer samt en virkelig flot udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en naturlig overgang mellem inde og ude. Boligen rummer en separat forældreafdeling, der fremstår som en privat oase med walk-in closet, eget badeværelse og direkte udgang til terrassen – en luksuriøs og rolig base i hverdagen. På førstesalen finder I en ideel børneafdeling med hele fire gode værelser, som giver masser af plads til både børn, kontor eller hobbyrum. Derudover byder boligen på endnu et badeværelse ved opgangen til førstesalen, som fungerer perfekt som både gæste- og børnebadeværelse. I kælderen finder I et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter, et disponibelt rum samt et viktualierum – ideelt til opbevaring og hverdagens praktiske behov. Udendørs venter en skøn og velanlagt have med gode opholdszoner, en rummelig indkørsel og de helt fantastiske udearealer, der gør boligen til noget ganske særligt. Beliggenheden er god med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Her bor I i gåafstand til både skole og indkøb, og samtidig er der cykelafstand til Sønderborgs centrum samt havnepromenaden.

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: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026



Terrasse



Udestue



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026



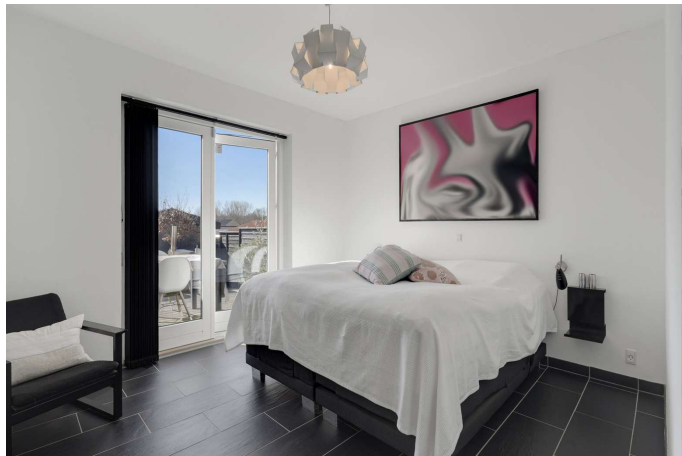
Alrum



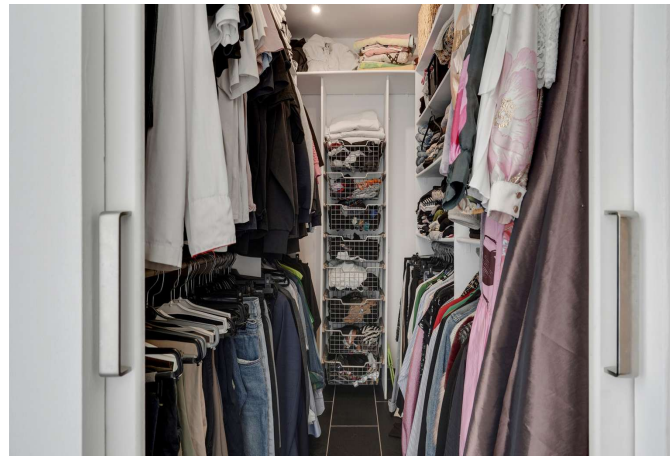
Køkken



Køkken



Soveværelse



Walkin closet



Badeværelse

Adresse: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

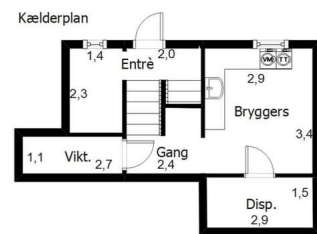
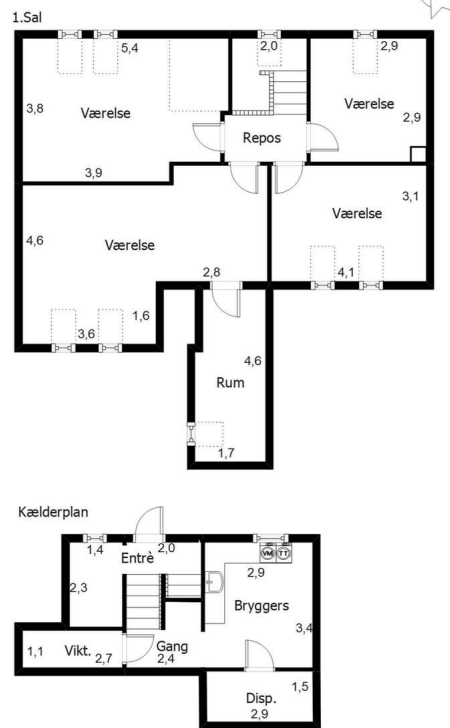
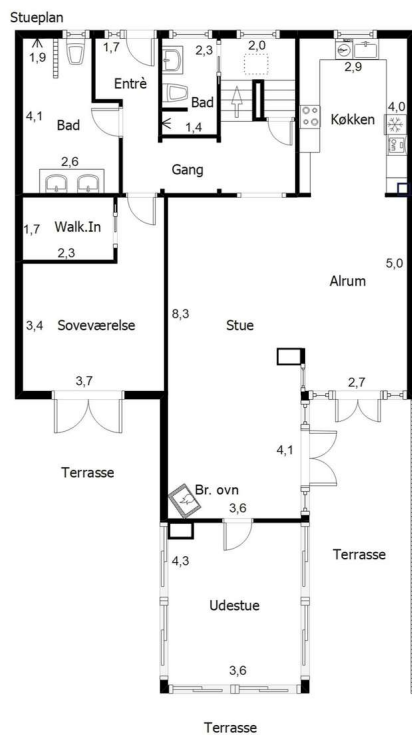


Ejendommen

Adresse: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

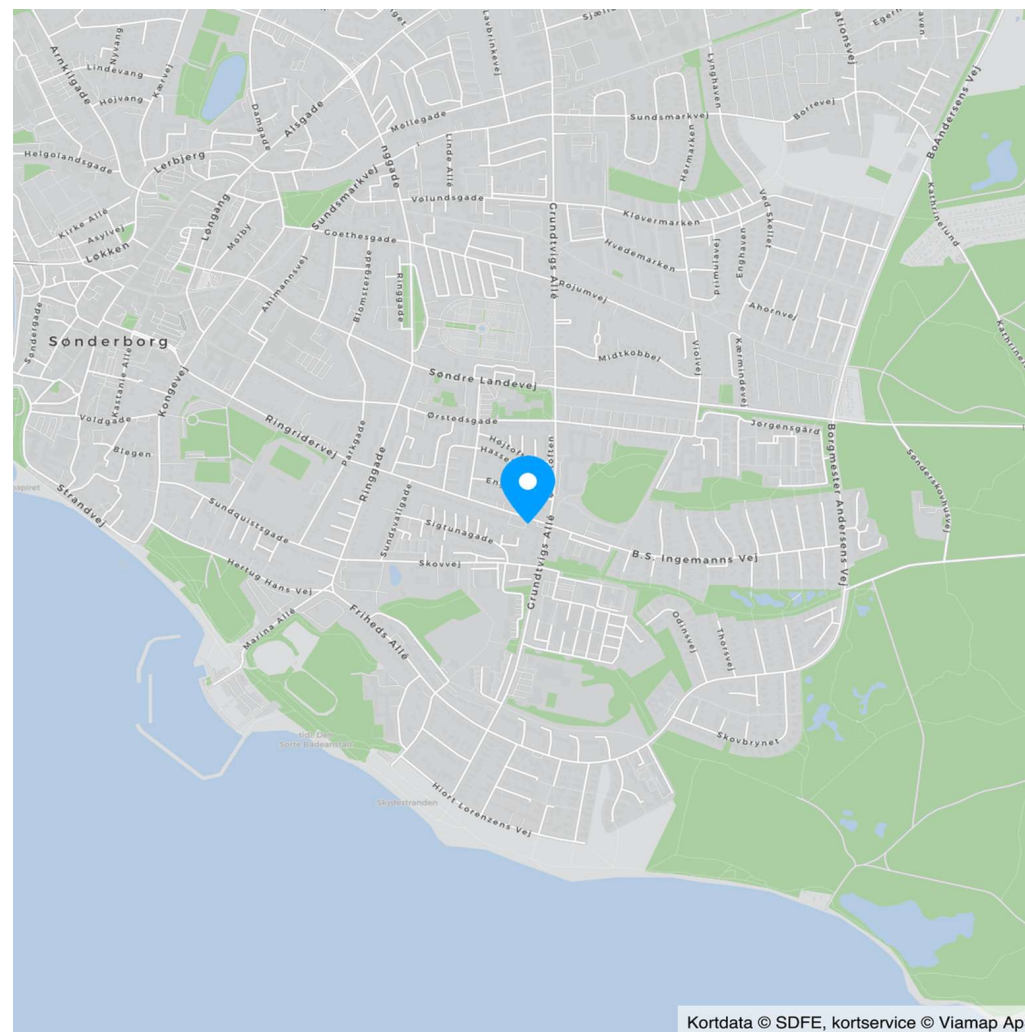
Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ringriervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 3615 Sønderborg
BFE-nr.: 5783946
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/2007

Arealer**

Grundareal: 480 m²
- heraf vej 24 m²
Boligareal i alt: 192 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 30 m²
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Udhus: 33 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.386.000
Grundværdi: 592.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.908.800
Grundlag for grundskyld: 473.600

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 21.01.1958 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 22.06.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 5: 07.06.2007 - Dok om færdselsret mv.

Planer

Kommuneplan 4.3.002.B - Boligområde ved Havretoften, Hasseltoften, Sigtunagade m.fl.

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>

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Asko), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.: 15.900 Forbrug: 67 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 13.841,75 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ringridervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.735	Kontantpris	kr.	3.999.000
Grundskyld	kr.	6.394	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Skorstensfejning	kr.	476	I alt	kr.	4.037.116
Rottebekæmpelse	kr.	189			
Husforsikring	kr.	6.556			
			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.	27.030			

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: Ringriervej 102, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 436-6777
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 08.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.951.000
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Arealer:

Carport: Bygningen er anført i BBR som bygning 2. Bygningen eksisterer ikke længere på grunden/matriklen

Brændeovn med ukendt produktionsår (Sælger oplyser at den er fra før 2003)

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats ukendt. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af

ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

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 Rådhusørstvet