

Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**106**
Købspris	**699.000**	Værelser	**3**
Boligydelse	**2.240**	Byggeår	**1989**
Forbrugsafh. udgift	**733**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6761**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026



Indflytningsklar og velholdt andelsbolig med lav boligydelse

Velkommen til Trekanten 33 i Ullerup – en velholdt og indflytningsklar 1-plans andelsbolig på 106 m². Her får du en fritliggende bolig med egen carport, gode udhuse og en lav boligafgift i en velfungerende andelsboligforening. Med kort afstand til motorvejen er boligen desuden et oplagt valg for pendleren, samtidig med at den også egner sig perfekt til både singlen, den lille familie eller seniorer, der ønsker en velholdt og overskuelig bolig.

Boligen byder dig velkommen i en praktisk kombineret entré og bryggers med god plads til overtøj samt vaskefaciliteter. Herfra fortsætter man ind i et lyst og velholdt køkken med gode arbejds- og opbevaringsmuligheder.

Fra køkkenet er der adgang til den store og rummelige vinkelstue, som naturligt opdeles i både spiseafdeling og hyggeligt sofaområde. De store vinduespartier mod terrassen sikrer et flot lysindfald i rummet og skaber en behagelig atmosfære i opholdsområdet. Herfra er der desuden direkte udgang til terrassen og haven, hvilket giver en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Boligen rummer derudover to gode værelser samt et velholdt badeværelse med bruseniche, som er praktisk placeret tæt ved værelserne.

Udendørs finder du en hyggelig og overskuelig have med et dejligt terrassemiljø, hvor solen kan nydes i rolige omgivelser. Til boligen hører også en carport med integreret værksted samt endnu et udhus, der giver gode muligheder for opbevaring eller hobbyprojekter.

Ullerup er en hyggelig by med et aktivt lokalsamfund og gode daglige faciliteter. Fra boligen er der kort afstand til nærliggende byer som Vester Sottrup, Sønderborg og Nybøl, og samtidig er motorvejen let tilgængelig, hvilket gør hverdagen nem for pendlere. Området byder desuden på smuk natur og gode muligheder for gå- og cykelture.

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: Dorthe Seeberg Haurum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

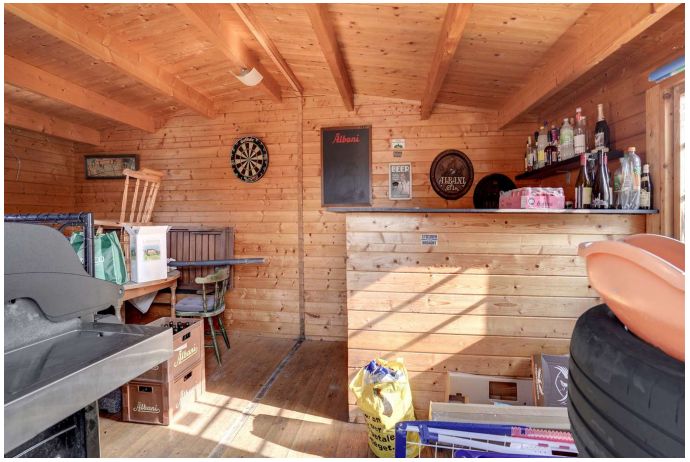
Dato: 30.10.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

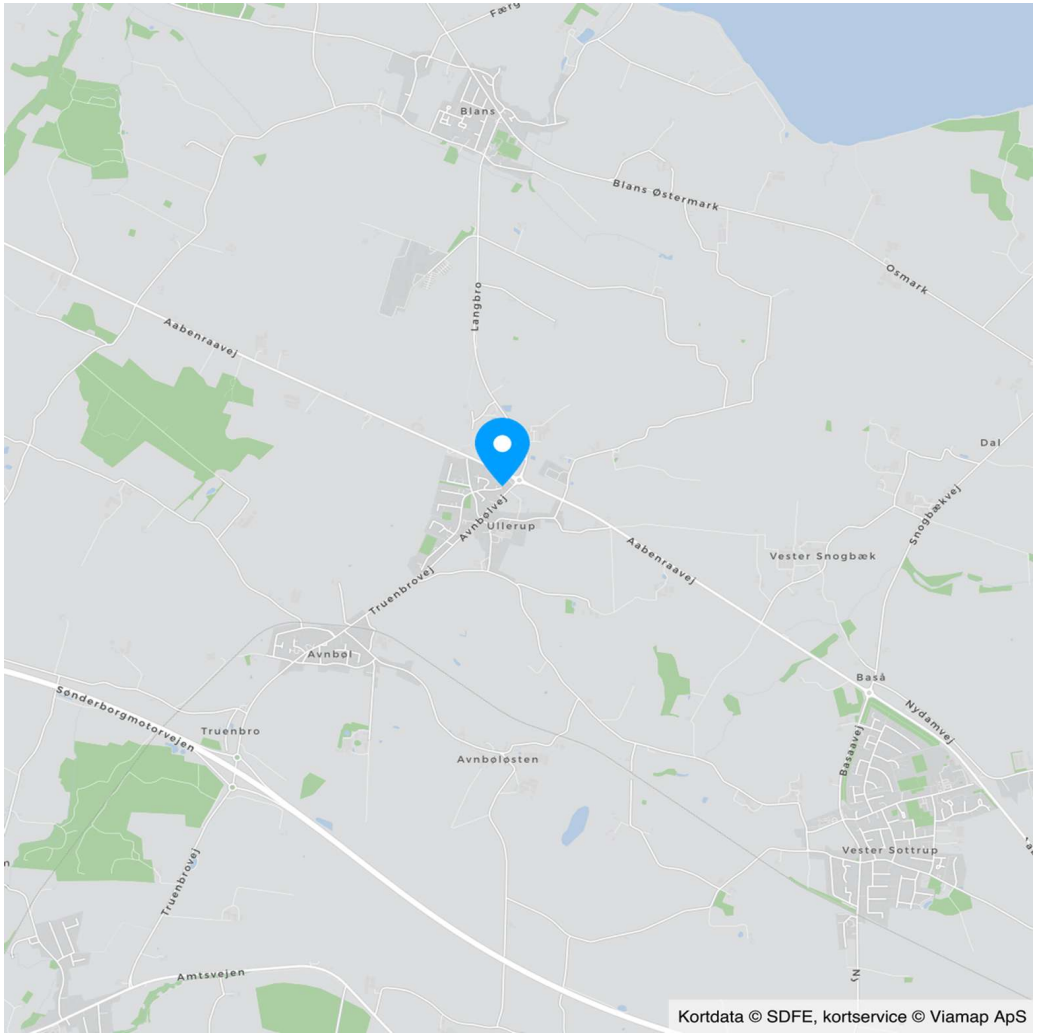
Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	434 Ullerup Ejerlav, Ullerup
BFE-nr.:	5283005
Opført/ombygget år:	1989
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Anskaffelsessum
Pr.:	31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	7.330.648
Energimærkning: C	

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Beboelse
Andelnr.:	
Fordelingstal vedr. formuen:	106/855
Fordelingstal vedr. boligafgift:	

Arealer: **

Boligareal i alt:	106 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m²
Udhus:	18 m²

** 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.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køle/frys (Beko), Komfur (Voss), Emhætte (Wasco), Opvaskemaskine (Bosch)

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv,
Servitut nr. 4 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 5 - Dok om naturgas/anlæg mv
Servitut nr. 6 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 5.3.008.B - Boligområde ved Rosenvej og Trekanten
Lokalplan 15B - Boligområde i Ullerup

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035: https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdfPlanstrategi 2022: https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdfUdvikling i kystnærhedszonen 2023: https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdfPlanstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen: https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdfSpildevandsplan 2025-2030: https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 708 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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, 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 Howden Forsikringsagentur A/S
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 489.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Trekanten 33, Ullerup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6761
Boligydelse/md.: kr. 2.240

Dato: 30.10.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	748.274
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	748.274
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	49.274
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	699.000
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	699.000

Boligydelse:

Boligafgift	kr.	13.680
Fællesudgifter	kr.	13.200
Boligydelse i alt pr. år	kr.	26.880
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	2.240

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	699.000
I alt	**kr.**	**699.000**

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket 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.	699.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	189.528
Teknisk pris	**kr.**	**888.528**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Pt. ingen venteliste jf. andelsboligsskema
Fremleje: Se vedtægter § 11
Husdyr: Se vedtægter § 12

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Tilkobling til fjernvarme i 2027/2028. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Kassekredit	Andet		1.126.818		Ja	Ikke oplyst	Afdrages fra april 2030 - restløbetid

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet
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.

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Fordelingstal for boligafgift
Fordelingstallet for boligafgiften kan ikke sættes på brok og fordeles således:Boligafgiften vedr. kreditforeningsoplysninger opkræves ift. det oprindelige indskud.Fællesudgifter opkræves med lige store afdrag pr. bolig.

Stigning i boligafgift
Der er på generalforsamling vedtaget en midlertidig stigning i boligafgiften på 400 kr. pr. måned med virkning fra 1. juli 2026. Den midlertidige stigning skyldes at der spares ekstra op til fjernvarmetilslutning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet