



**REAL**

## Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>48</b>
Købspris	<b>249.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Boligyldelse	<b>2.655</b>	Byggeår	<b>1988</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>239</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **436-6709**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026



### Hyggelig og lys andelsbolig på Bosagergården

Velkommen til Bosagergården 3, st. mf. – en velindrettet og indbydende andelsbolig, der med sine 48 m<sup>2</sup> 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 Allsund 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. 249.000

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

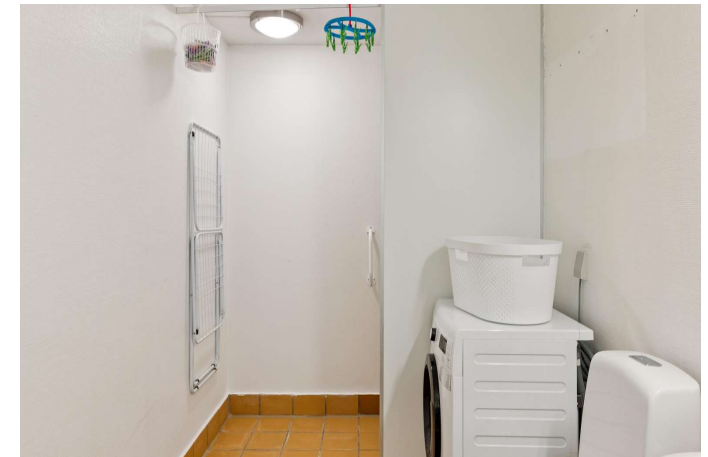
Dato: 03.05.2026



Adresse: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026

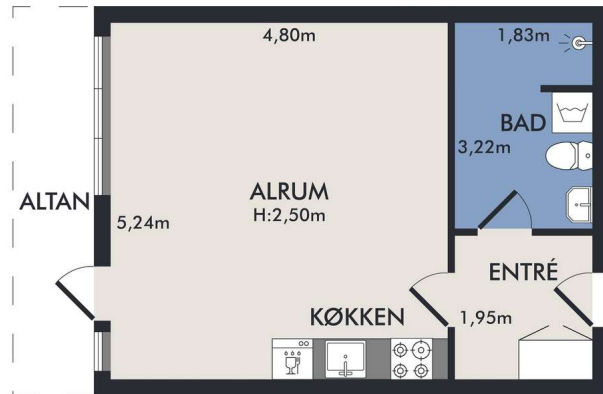




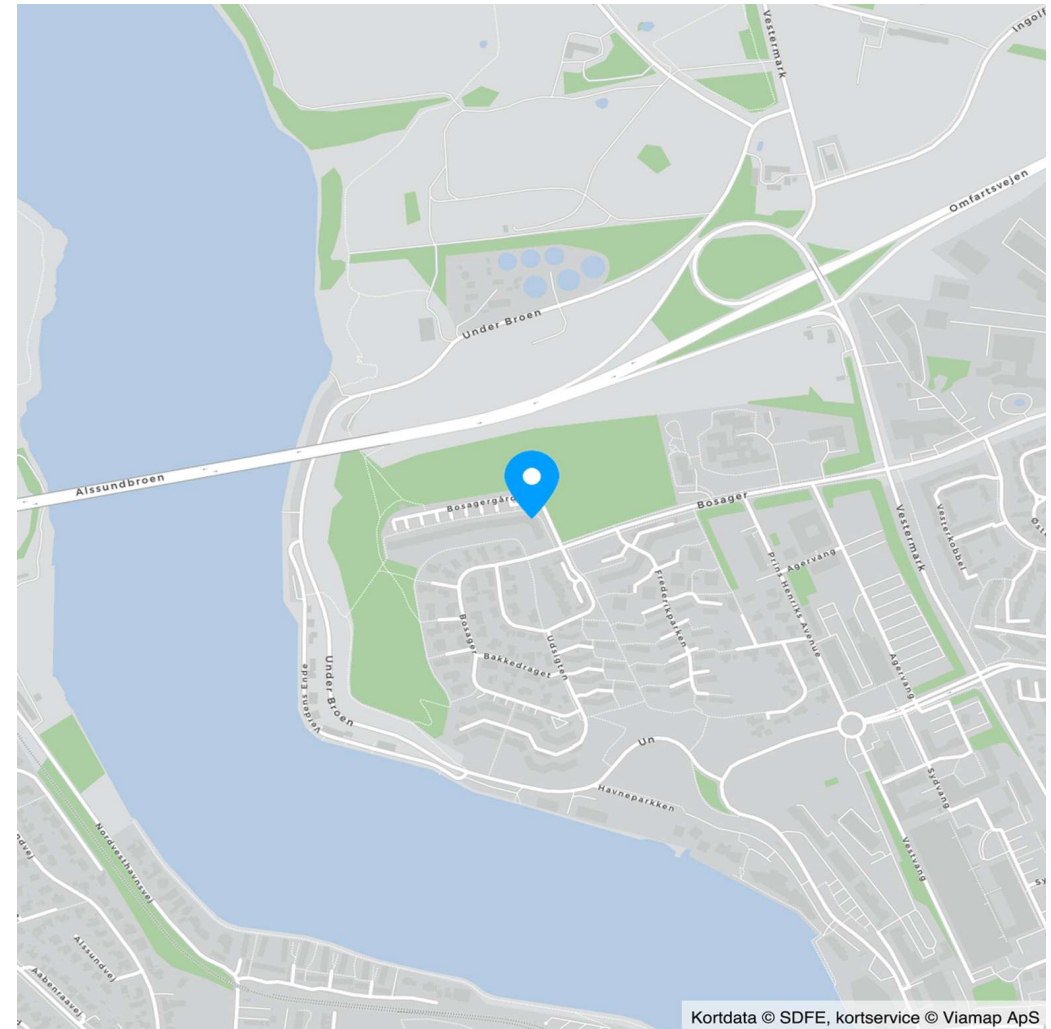
Adresse: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 5222 Sønderborg  
BFE-nr.: 5785535  
Opført/ombygget år: 1988  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.: 01.10.2024  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 24.053.000  
Energimærkning: C

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 48 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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 offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

**Andelsboligen:**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

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

**Planer**

Kommuneplan 4.2.009.B - Boligområde ved Bosagergården og Frederiksparken  
Lokalplan 2-9906 - Lokalplan nr. 2-9906 For Bosager-området  
Lokalplan B 19 - Byplanvedtægt nr. 19 Et område ved Sønderborg Sygehus

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i  
kystnærhedszonen Plan - Planstrategi 2022Plan - Udvikling i kystnærhedszo-  
nen 2023Spildevandsplan 2025-2030, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

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. 249.000

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

Dato: 03.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 2.872 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 450 pr. måned i aconto varme.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens 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:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Aconto forbrugSælger 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.



Adresse: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
 Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>			
Andel i foreningens formue	kr.	397.949		kr.	31.860	Købspris/udbetaling	kr.	249.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr.</b>	<b>397.949</b>						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	148.949						
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>kr.</b>	<b>249.000</b>						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	31.860			
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>kr.</b>	<b>249.000</b>	<b>Boligydelse i alt pr. md.</b>	<b>kr.</b>	<b>2.655</b>			
						<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>249.000</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring 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 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.	249.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	111.713
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>360.713</b>

Adresse: Bosagergården 3, st. mf, 6400 Sønderborg  
Købspris: kr. 249.000

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

Dato: 03.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen venteliste, køber skal godkendes af bestyrelsen  
Fremleje: Ja - se vedtægter §12  
Husdyr: Ja - se vedtægter §13

**Fællesfaciliteter**

Parkeringsplads med el-ladestander.

**Brugsret**

Brugsret: Kælderrum

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.
Nykredit, variabel	Rentetil-				Nej	Ikke oplyst	Kursværdi: 2.959.725
Nykredit, variabel	Rentetil-				Nej	Ikke oplyst	Kursværdi: 2.956.371

**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<sup>®</sup>

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