



REAL

Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	120
Købspris	495.000	Værelser	3
Boligydelse	7.300	Byggeår	2008
Forbrugsafh. udgift	528	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6589**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Formulærens 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: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligyldelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Lys og rummelig andelsbolig med carport, værksted og skøn beliggenhed

Velkommen til Ridderløkke 20 – en dejlig andelsbolig fra 2008 på hele 120 m², der kombinerer moderne komfort med en funktionel planløsning. Her får du en lys og rummelig bolig med højt til loftet, store vinduespartier og flere hyggelige terrasseområder, der indbyder til både afslapning og samvær.

OBS: 1.000 kr. af boligafgiften går til fjernvarmebidrag frem til 31.12.2027

Når du træder ind i boligen, mødes du af en praktisk entré kombineret med bryggers, hvor der er god plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Fra entréen er der adgang til det ene af husets to badeværelser samt direkte indgang til det store, åbne køkken. Køkkenet er lyst og indbydende med masser af skabsplads, og de store vinduespartier sørger for et flot lysindfald. Herfra er der udgang til en af boligens terrasser, perfekt til morgenkaffen eller en rolig stund i solen. I forlængelse af køkkenet finder du boligens store vinkelstue, som både rummer spisetue og opholdsstue. Her er der god plads til både familieliv og gæster, og endnu en udgang til terrasse gør det nemt at trække udelivet ind i hverdagen.

Boligen byder på to gode, rummelige værelser. Det ene værelse har eget badeværelse, mens det andet værelse har adgang til det fælles badeværelse, der også tilgås fra entréen. Begge værelser har en praktisk størrelse, der giver mange indretningsmuligheder.

Udenfor finder du både carport og et tilhørende værksted – ideelt til opbevaring, hobbyprojekter eller ekstra plads til redskaber og cykler. Andelsboligen er beliggende i Vester Sottrup, en hyggelig og velfungerende by med et stærkt lokalsamfund. Her finder du daginstitutioner, skole, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder i nærområdet, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Samtidig er du kun en kort køretur fra Sønderborg, hvor der venter et bredt udvalg af kultur, shopping, restauranter og havnemiljø.

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: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026



Adresse: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026



Adresse: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 2008
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 18.543.732
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 33 m²

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 395388/4108988
Fordelingstal vedr. boligafgift: 395388/4108988

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 Luftfartsdeklaration mv.
Nr. 2 Lokalplan nr. 37
Plan - Boligområde ved Ridderløkke og Fredsløkke
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Planforhold

Lokalplan - Boligområde i Vester Sottrup
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

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: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.337 Forbrug: 856,40 m³ Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forventet stigning i boligydelsen

Der forventes en stigning på boligydelsen på ca. 440 kr. pr. måned jf. ekstraordinær generalforsamling den 19 juni 2025.

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 Gjensidige
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
 Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
 Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	635.685
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	14.700
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	11.795
Fradrag for mangler	kr.	2.000
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	660.180
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	165.180

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 495.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 495.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	75.600
Fjernvarmebidrag frem til 31.12.2027	kr.	12.000

Boligydelse i alt pr. år kr. 87.600
Boligydelse i alt pr. md. kr. 7.300

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	495.000
Gebyr til foreningen	kr.	500
Evt. gebyr ved udarbejdelse af adkomsterklæring	kr.	1.000
Andel af vurderingsrapport	kr.	2.500

I alt kr. 499.000

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 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.	495.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	937.643
Teknisk pris	kr.	1.432.643



Adresse: Ridderløkke 20, Vester Sottrup, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6589
Boligydelse/md.: kr. 7.300

Dato: 28.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Ingen venteliste
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Se vedtægter §11
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Der findes ingen regler om husdyr

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

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.
Realkreditlån,	Rentetilpasning	01.04.2028	7.758.731			18,25 år	Ja indtil April 28		
Realkreditlån,	Rentetilpasning	01.04.2028	2.746.002			9,25 år	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