

Brogade 14, 2. th., 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**133**
Kontant	**2.799.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.452**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1906/2001**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **436-6670**

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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026



Moderniseret ejerlejlighed med herskabelige detaljer i hjertet af Sønderborg

Midt i hjertet af Sønderborg – blot ét minuts gang fra den stemningsfulde havnefront – finder du denne moderniserede og særdeles rummelige ejerlejlighed, hvor klassisk herskabelighed møder nutidig komfort. Her bor du med restauranter, caféer, Sønderborg Slot, stranden og det pulserende byliv lige uden for døren – samtidig med at alle hverdagens fornødenheder er inden for få skridt. Høje paneler, elegant stuk og loftrosetter understreger den herskabelige stemning, mens de imponerende loftshøjder og det smukke lysindfald skaber en helt særlig rumfornemmelse.

Indretningen er både klassisk og fleksibel. Du træder ind i en rummelig entré, der fungerer som fordelingsgang til boligens øvrige rum. Herfra åbner de to stuer en suite sig – et skønt opholdsmiljø med masser af lys og luft. Den ene stue indrettes oplagt som spisestue, mens den anden fungerer perfekt som sofastue. Har man behov for et ekstra værelse, kan den ene stue let omdannes, uden at lejlighedens harmoniske udtryk går tabt. Fra sofastuen er der udgang til en hyggelig, lille balkon med kig over gågaden – et skønt sted at nyde byens liv fra første parket.
Køkkenet er rummeligt og moderne indrettet med god skabs- og bordplads samt alle nødvendige faciliteter – her er både funktionalitet og æstetik tænkt ind i hverdagen.

Soveværelset er stort og indbydende med god plads til både seng og opbevaring. Herfra er der adgang til lejlighedens bryggers – en sjælden luksus i en ejerlejlighed – med plads til vaskefaciliteter og ekstra opbevaring. Fra bryggerset er der desuden udgang til endnu en terrasse, som giver et ekstra uderum og fine muligheder for både afslapning og praktiske formål. Badeværelset fremstår lyst og velholdt med en god indretning. Derudover har ejendommen en fælles baggård, som kan benyttes af beboerne. I opgangen er der installeret stolelift fra stueplan til 2. sal, hvilket giver nem og mere tilgængelig adgang til lejligheden. Lige ved siden af ejendommen findes offentlig parkering, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel. Til lejligheden hører desuden brugsret til et praktisk kælderrum med ekstra opbevaringsplads.

Brogade 14, 2. th er alt i alt en herskabelig og indflytningsklar lejlighed for dig, der ønsker masser af plads, sjæl og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Sønderborg. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning - den her lejlighed skal opleves i

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

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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Altan

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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026



Soveværelse



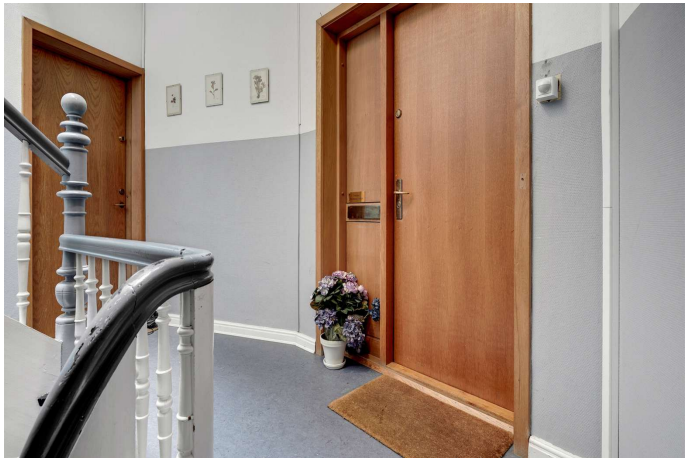
Badeværelse



Bryggers



Depot



Gang



Ejendommen

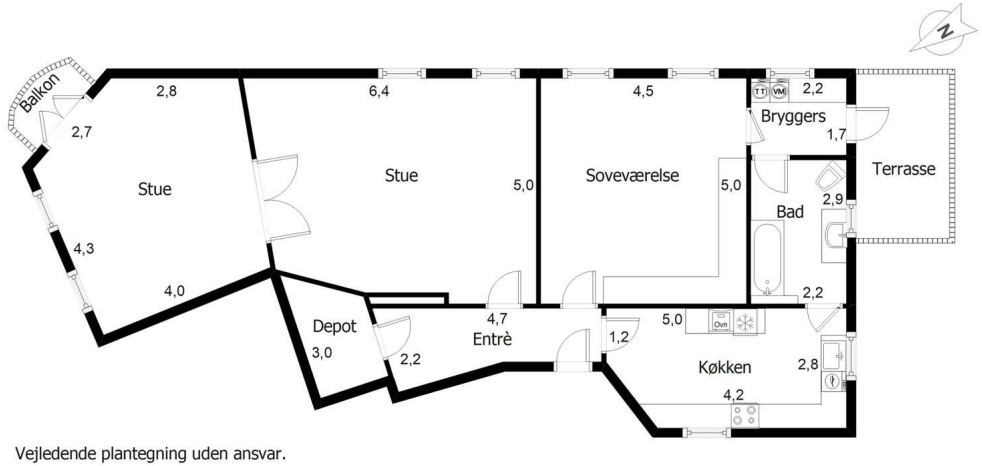
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

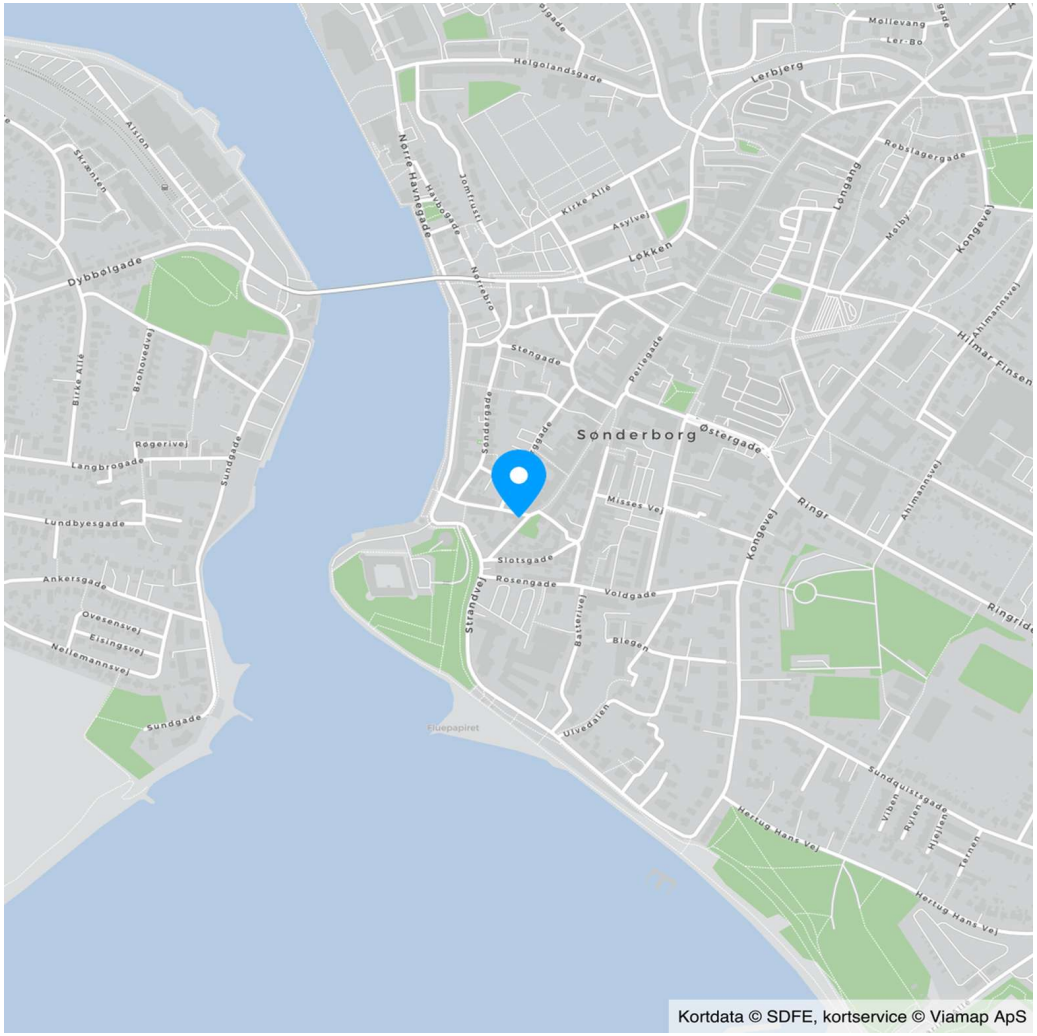
Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	140 Sønderborg
BFE-nr.:	308836
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.394.000
Grundværdi:	973.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.915.200
Grundlag for grundskyld:	778.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	128 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	128 m^2
BBR-boligareal:	133 m^2

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

* 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:

Der henvises til side 5

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

Efter aftale, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Vinkøleskab (Mquvée)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.224 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Brogade 14, 2. th, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.799.000

Sagsnr.: 436-6670
Ejerudgift/md.: kr. 3.452

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.768
Grundskyld	kr.	10.508
Rottebekæmpelse	kr.	152
Fællesudgifter	kr.	21.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.428

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.799.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
I alt	kr.	2.817.650

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.

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.

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

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 958.000
Nr. 6: hovedstol kr. 400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 128 / 673
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum nr. 2

Fællesfaciliteter
Baggård
Stolelift fra st. til 2.sal

Servitutter
- Nr. 1: 30.07.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
- Nr. 4: 04.11.2021 - SÆRVEDTÆGT

Planer
Kommuneplan 4.1.004.C - Centerområde mellem Brogade og Christian D.IIs. Gade
Lokalplan 4.1-7 - Sønderborg bymidte
Lokalplan nr. 1-9802 St. Rådhusgade, Brogade m.v.

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

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdi kategori 3

Antenne- og internet

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

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.

Aconto varme
Der betales aconto varme på 950 kr. pr. måned

Vand
Varmt og koldt vand betales igennem fællesudgifter.
Varmt vand betales efter forbrug jf. varmregnskab som udarbejdes af Brunata.
Koldt vand betales efter fordelingstal via fællesudgifter.

Udlejning
Der må ikke korttidsudlejes jf. tinglyst vedtægter

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