



REAL

Parallevej 5, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	849.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.004	Grund m ²	580
Byggeår	1956	Energimærke	F

Sagsnr. **437-0127**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

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: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026



Indflytningsklar villa med golfbanen som nærmeste nabo

På Parallelvej 5 i Nordborg finder I en indflytningsklar villa med en helt særlig beliggenhed – direkte op til Nordborg Golfklub. Her bliver den grønne udsigt over golfbanen en naturlig del af hverdagen, og fra både hus og have kan roen og de åbne omgivelser nydes året rundt.

Boligen byder på mange kvadratmeter under tag og en planløsning, der passer perfekt til den store familie. Husets hjerte er det store køkken-alrum, hvor der er god plads til samvær, madlavning og hverdagens hyggelige stunder – alt sammen med udsigt mod golfbanen. I stueplan finder I desuden to stuer en suite, som skaber en flot og fleksibel opholdsafdeling med mulighed for at etablere et ekstra værelse efter behov. Et badeværelse og entré fuldender stueplan.

På førstesalen findes tre gode værelser, herunder et rummeligt soveværelse, mens kælderens byder på særdeles brugbare kvadratmeter med bryggers, badeværelse, viktualierum og disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

Ejendommen er løbende renoveret, og sælger har blandt andet fået etableret dræn omkring huset, udskiftet flere vinduer, lagt nye gulve samt lavet ny facade og terrasse mod haven. Dertil kommer en yderst pæn tilstandsrapport, som understreger boligens gode stand. Opvarmningen sker via oliefyrt, og sælger har i 2025 brugt ca. 16.000 kr. på at opvarme hele huset.

Udendørs venter en lukket og privat have, hvor terrassen fungerer som et lille, ugeneret paradis – perfekt til afslapning, udeliv og hyggelige sommerdage.

Her bor I i rolige omgivelser tæt på natur, fritidsaktiviteter og Nordborgs hverdagstilbud med indkøb, skole og byliv inden for kort afstand. En rummelig, velholdt og mulighedsrig villa med en beliggenhed, der skal opleves.

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: Morten Søndergaard

Adresse: Parallevej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026



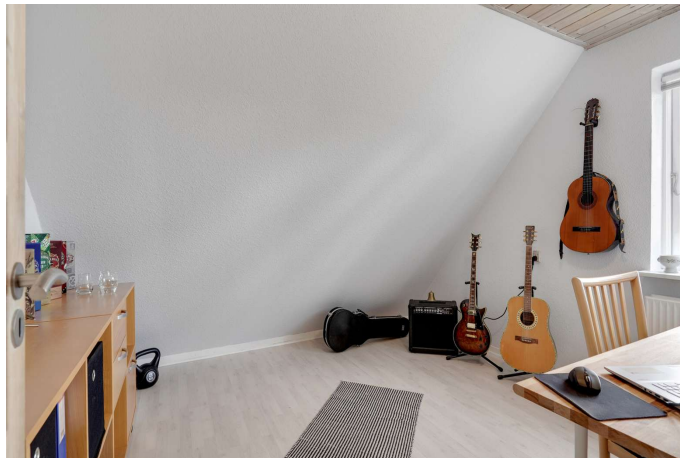
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Disponibel



Disponibel

Adresse: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

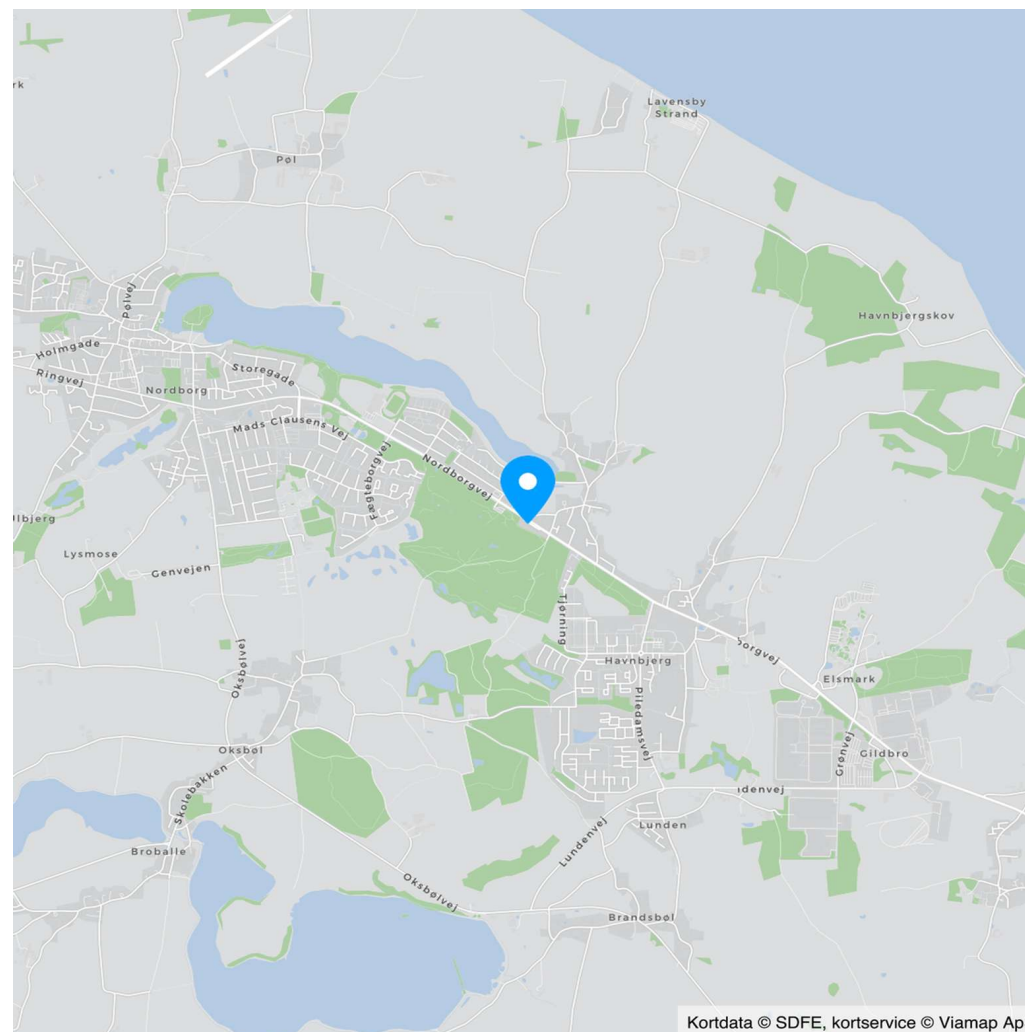
Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 145 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295663
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 311.000
Grundværdi: 90.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 248.800
Grundlag for grundskyld: 72.000

Arealer**

Grundareal: 580 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 69 m²
Carport: 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.06.1980 - Dok om byggelinier mv vedr. 5 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.9.004.B - Boligområde ved Parallelvej

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 (Wasco), Komfur (Voss), Emhætte (Wasco), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 55.800 Forbrug: 3.219 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum 2025: 850 Liter ca. 16.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Brændeoverdækning mod golfbanen er ikke anført i BBR.
Skur/udhus er ikke anført i BBR.

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.

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 F



Adresse: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.269	Kontantpris	kr.	849.000
Grundskyld	kr.	972	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	863.050
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Husforsikring	kr.	5.339			
			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.	12.043			

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: Parallelvej 5, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 437-0127
Ejerudgift/md.: kr. 1.004

Dato: 15.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 700.000
Nr. 3: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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