

REAL



Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	699.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.146	Grund m2	566
Byggeår/ombygget	1877/1982	Energimærke	E

Sagsnr. **436-6721**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

Formularens 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: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende og prisvenlig villa i hyggelige Skelde

I den lille, fredelige landsby Skelde finder du denne charmerende og hyggelige villa på i alt 151 bolig m², der fremstår som et oplagt valg for dig, der ønsker god plads, en funktionel indretning og en dejlig beliggenhed tæt på både natur og vand – alt sammen til en yderst prisvenlig pris.

Boligen byder velkommen i entréen, som fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra træder du ind i den store og rummelige vinkelstue, hvor der er god plads til både sofaafdeling og spiseområde. Det store opholdsrum skaber en behagelig og indbydende stemning, perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til det praktiske køkken, som ligger funktionelt i forlængelse af opholdsrummet.

På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse med direkte udgang til en skøn tagterrasse, hvor udsigten over området kan nydes i rolige omgivelser. Herudover rummer etagen endnu et værelse, som kan opdeles i to, hvis behovet er der – ideelt til børnefamilien, hjemmekontor eller hobbyrum.

Stueplan byder desuden på et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter, god bordplads og håndvask. Hertil kommer både depotrum, værksted og garage, hvilket giver masser af opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Udendørs venter en dejlig, overskuelig have, som er nem at holde og giver fine rammer for udeliv, afslapning og hyggelige stunder.

Beliggenheden i Skelde er rolig og landlig med kort afstand til naturskønne omgivelser. Samtidig er hverdagen nem med kun 8 minutters kørsel til Broager, 15 minutter til Gråsten og 17 minutter til Sønderborg, hvor du finder et bredt udvalg af indkøb, skoler, kultur og byliv.

Alt i alt en charmerende og velindrettet villa, der byder på god plads, funktionelle løsninger og en rolig beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker at bo prisvenligt i hyggelige omgivelser tæt på naturen.

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

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

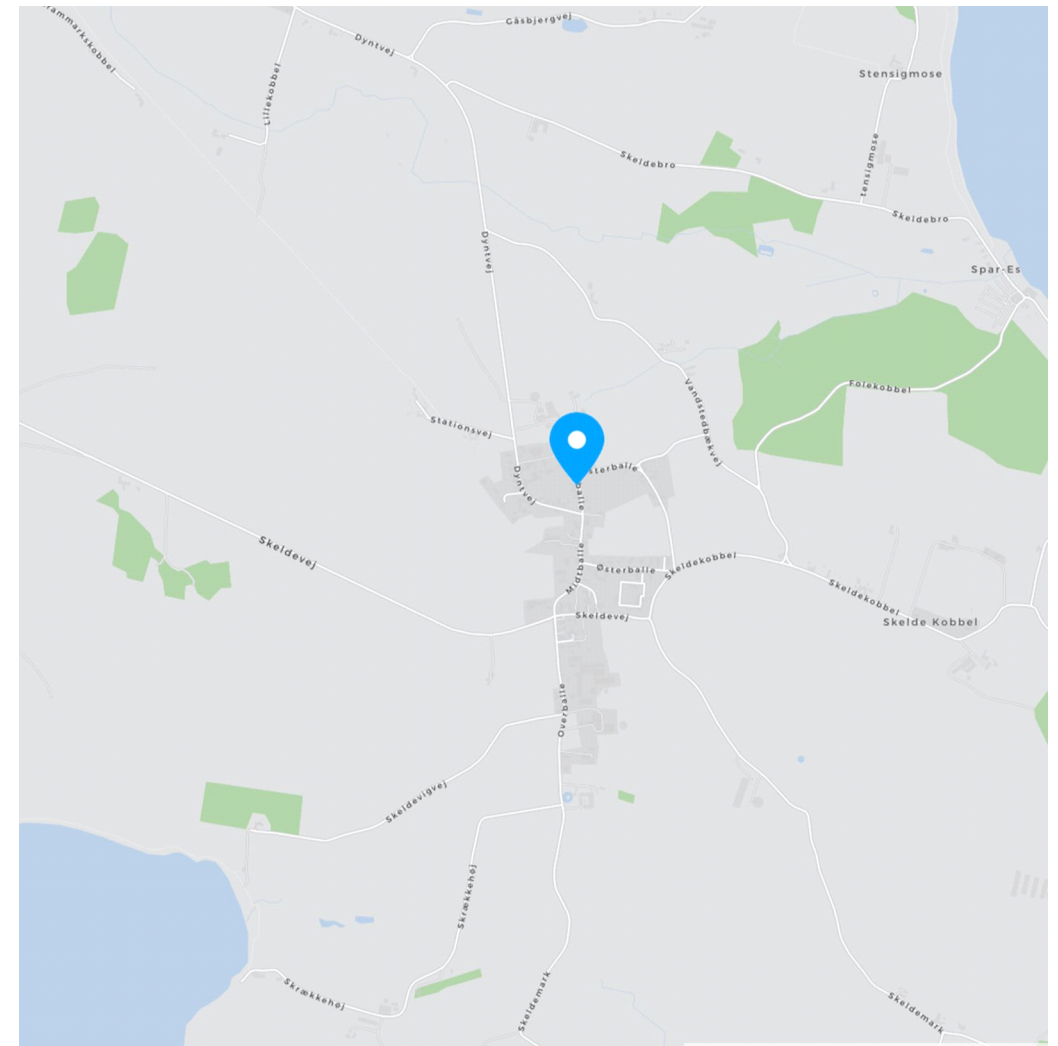
Dato: 23.01.2026



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	63 Skelde, Broager
BFE-nr.:	5277028
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1877/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	615.000 kr.
Grundværdi:	140.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	492.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	112.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	566 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.03.1928 lbnr. 942428-45 Tillægstekst Dok om forbud mod snedkeri mv
Nr. 2 lyst d. 18.05.1999 lbnr. 11490-45 Tillægstekst Dok om byggeretlig skel mv Ikke til hinder for prioritering

Planforhold

Lokalplan - Adventure Efterskolen i Skelde
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skelde
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 2.340,90 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Arealer:

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovn

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.509	Kontantpris/udbetaling	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	1.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring	kr.	5.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	714.467
Skorstensfejning	kr.	485	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	147			

Ejerudgift i alt 1 år

13.748

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.815 md./ 45.777 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.091 md./ 37.086 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 23.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	197.989	197.989	209.247	DKK	2,82	26.058	9,25	2,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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