

Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**78**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.620**	Grund m^2	**752**
Byggeår	**1970**		

Sagsnr. **437-0188**

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

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000
Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620
Dato: 11.11.2026



Ægte sommerhusidyl med loft til kip, skønne terrassemiljøer og kort afstand til stranden

På Ålevej 7 i det attraktive sommerhusområde Købingsmark venter et skønt sommerhus, hvor ægte sommerhusstemning, lyse opholdsrum og en fantastisk beliggenhed tæt på vandet går op i en højere enhed. Her får I et hyggeligt og løbende moderniseret sommerhus, der fremstår lyst og indbydende med loft til kip, brændeovn, et dejligt åbent køkken-alrum og stue, to gode værelser og et rummeligt badeværelse. Hertil kommer en skøn have med et stort terrassemiljø og en dejlig udendørsbruser med varmt vand. Med blot en kort gåtur til den skønne badestrand er rammerne sat for afslappende feriedage og uforglemmelige minder med familie og venner.

Allerede ved ankomsten mærker man sommerhusstemningen indfinde sig, og hverdagens tempo bliver hurtigt erstattet af ro og feriestemning. Indenfor bydes I velkommen i entréen, hvorfra I naturligt ledes videre til sommerhusets hjerterum – det skønne, åbne køkken-alrum og stue, der smelter sammen i ét lyst og indbydende opholdsmiljø. Her skaber loft til kip en fantastisk rumfornemmelse, mens de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og trækker havens grønne omgivelser helt ind i rummet. Den hyggelige brændeovn tilfører både varme og atmosfære på de køligere dage, og der er god plads til at samle hele familien omkring spisebordet eller nyde afslappende stunder i sofaen. Fra stuen er der direkte udgang til den store træterrasse, som bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet på de lune sommerdage.

Køkkenet er et flot HTH-køkken fra 2009, hvor sommerhuset ligeledes fik lagt nye trægulve og nyt tag. Moderniseringerne bidrager til den lyse og indbydende atmosfære, der kendetegner sommerhuset. Indretningen fuldendes af to gode værelser med plads til overnattende familie og gæster samt et rummeligt badeværelse.

Fortsættes på næste side...

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026

Udendørs fortsætter den dejlige sommerhusstemning i den hyggelige have, hvor det store terrassemiljø indbyder til et væld af skønne stunder under åben himmel. Her er der rig mulighed for at nyde morgenkaffen i solen, samle familien omkring grillen eller blot læne sig tilbage og nyde freden og de grønne omgivelser. Som en ekstra lækker detalje er der etableret en udendørsbruser med varmt vand, så I kan skylle saltvand og sand af efter en dejlig dag på stranden. Haven giver samtidig god plads til leg og afslapning, mens det store skur fra 2016 tilbyder særdeles gode opbevaringsmuligheder til havemøbler, cykler og strandudstyr.

Beliggenheden i Købingsmark er bestemt et af sommerhusets helt store aktiver. Her befinder I jer i et attraktivt og naturskønt sommerhusområde på Nordals med meget kort afstand til den dejlige, børnevenlige badestrand med badebro og gode muligheder for både svømmeture og afslappende dage ved vandet. Området indbyder desuden til skønne gå- og cykelture gennem det smukke landskab, mens Nordborgs indkøbsmuligheder og hyggelige bymiljø ligger inden for kort rækkevidde. Her får I de perfekte rammer om ferielivet, hvor naturen, stranden og roen bliver en naturlig del af opholdet.

Et skønt og indbydende sommerhus, hvor den hyggelige atmosfære, de dejlige udemiljøer og nærheden til stranden skaber de perfekte rammer om ferielivet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

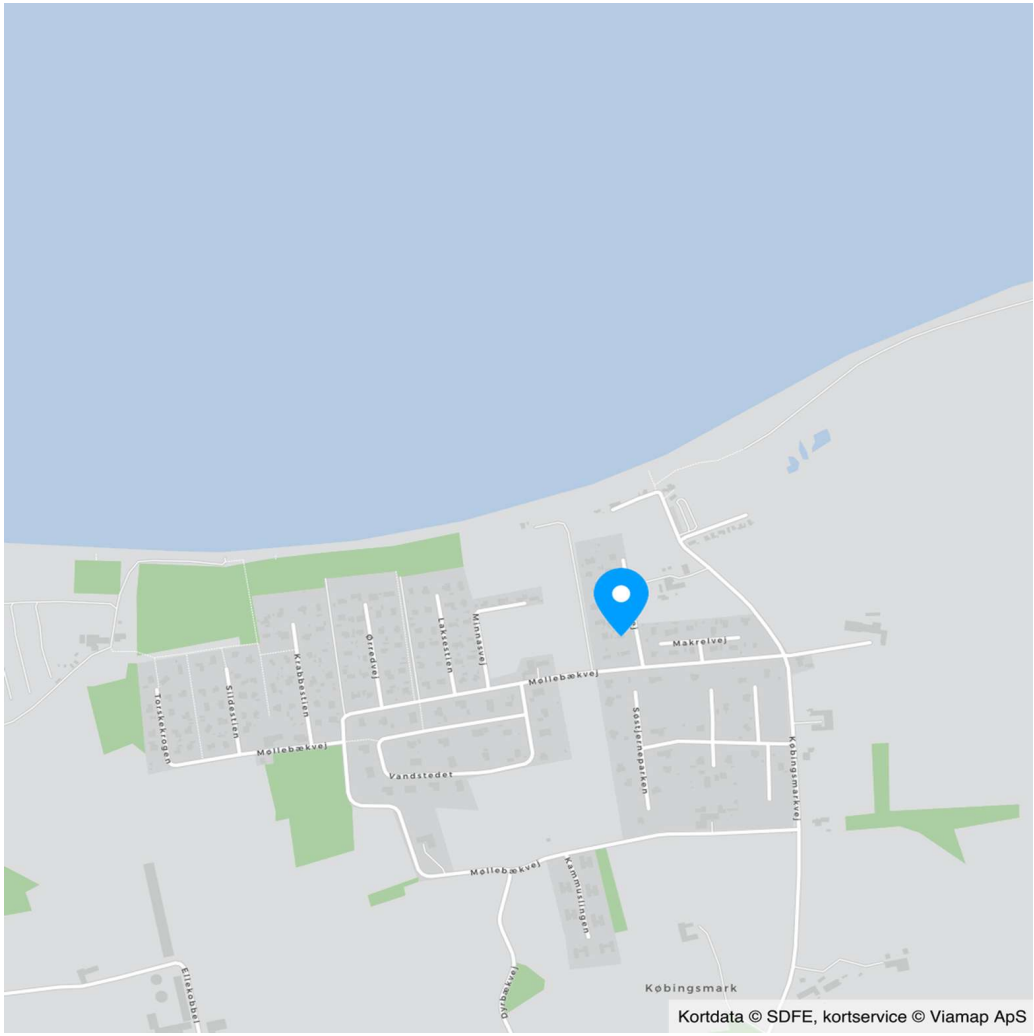
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsformål
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	507 Pøl, Nordborg
BFE-nr.:	5297038
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.087.000
Grundværdi:	347.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	869.600
Grundlag for grundskyld:	277.600

Arealer**

Grundareal:	752 m^2
Boligareal i alt:	78 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m^2

** 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: 18.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 1.5.001.S - S01
Lokalplan 112-1 - Sommerhusområde ved Købingsmark

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):

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: To indrammede billeder i stuen og enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- og svampeskader, der opstår i eller udbreder sig fra: Fodrem, dør i gavl mod vest, beklædning på gavl mod vest, vinduer i stue mod øst.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Ålevej 7, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 437-0188
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.435
Grundskyld	kr.	3.748
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning, anslået	kr.	627
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	132
Husforsikring	kr.	5.812
Grundejerforening	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.435

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.512.601

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

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, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

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. 2: hovedstol kr. 210.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør
Køleskab (Zanussi), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (Thermex), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Bauknecht), Fryser (Scandomestic)

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Brændeskur: ikke godkendt i BBR

Antenne- og internet
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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

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