



REAL

Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	499.000	Værelser	3
Ejerudgift	979	Grund m2	576
Byggear	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0044**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar 1-plansvilla i flot stand – billigere at eje end at bo til leje

På en stille villavej i det rolige område omkring Lærkevej finder du denne veludnyttede 1-plansvilla på 90 m². Boligen fremstår i rigtig god stand, indflytningsklar og med en planløsning, der giver både fleksibilitet og mange indretningsmuligheder. Her får du en flot og velholdt bolig med privat have, moderne udtryk og en skarp udbudspris, som gør den billigere at eje end at bo til leje. Med en pris på kun **499.000 kr.** er ejendommen ikke alene attraktiv for førstegangskøberen – den rummer også en oplagt business case for udlejning.

Indendørs:

Huset byder velkommen i en entré, hvor du finder adgang til boligens 2 store soveværelser, begge med et roligt udtryk og god indretningsplads. Ved værelserne ligger det store, lyse og tidløse badeværelse, som fremstår i rigtig god stand. Fra entréen træder du videre ind i den lyse og moderne stue, som straks giver en følelse af rummelighed og god atmosfære. Her er masser af plads til både sofamiljø og spiseafdeling, og stuen ligger i tæt forbindelse med det rummelige køkken. Ved køkkenet findes boligens 2. indgang/bryggers, som giver en praktisk dagligdags adgang. Planløsningen er attraktiv og fleksibel – med mulighed for at skabe et stort køkken-alrum i kombination med stuen, eller etablere et **tredje værelse**, hvis der ønskes mere soveplads.

Udendørs:

Haven er privat, velanlagt og nem at holde – perfekt til både afslapning og leg. Her får du en skøn solrig terrasse, hvor sommeraftener kan nydes i fred og ro. Facaden fremstår flot og velholdt, og en del af vinduerne er løbende udskiftet, hvilket understøtter helhedsindtrykket af en sund og velplejet bolig. Et praktisk redskabsrum samt carport følger med og giver gode opbevarings- og parkeringsmuligheder.

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: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025



Adresse: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

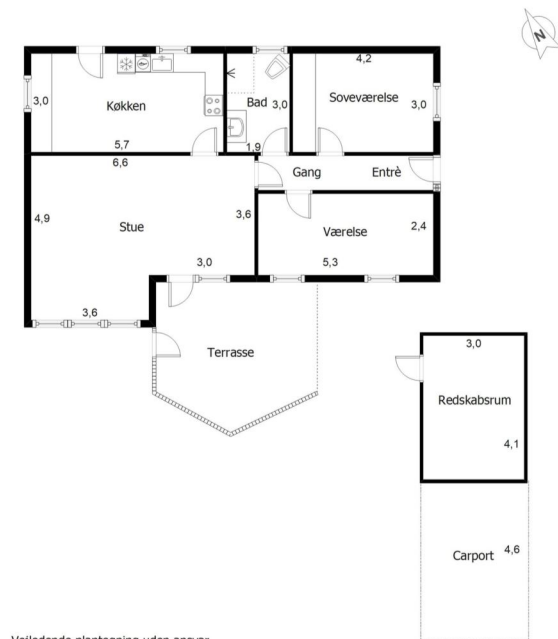
Dato: 05.12.2025



Adresse: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025





Adresse: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	337 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295761
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	412.000 kr.
Grundværdi:	126.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	329.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	100.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	576 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 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. 09.03.1960 lbnr. 947043-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 45_J_430
Nr. 2 lyst d. 22.09.1995 lbnr. 947044-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 45_AE_625

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Kildevej, Langesø
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab; ? - Komfur; Gram - Emhætte; Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 18,51 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug for 2024 er opgjort og dokumenteret til kr. 13.942,11

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 D.

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.

Sælger oplyser at der er Norlys (Stofa) på ejendommen. 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: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.681	Kontantpris/udbetaling	kr.	499.000
Grundskyld	kr.	1.361	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Husforsikring	kr.	4.655	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	510.100
Rottebekæmpelse	kr.	53	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 fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		11.744			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.691 md./ 32.294 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.173 md./ 26.078 år v/26,61%
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 3 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: 03.12.2025
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: Lærkevej 54, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0044
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 05.12.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	302.059	320.816	321.971	DKK	-0,2	28.412	13,25	2,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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