

REAL



Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	49
Kontant	1.299.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.187	Grund m ²	554
Byggeår/ombygget	1967/2008		

Sagsnr. **437-0078**

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: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026



Den lækreste feriebase med kig til vandet og få skridt til stranden!

Intet overgår de danske sommerdage, når solen står højt på himlen, og havet glimter i horisonten. Det er her, tankerne flyver mod bare tæer i sandet, lange cykelture gennem det åbne landskab og stille stunder på terrassen med noget koldt i glasset. Og nu kan drømmen om jeres helt egen feriebase blive til virkelighed. På nordspidsen af Als – i første række til vandet – finder I et attraktivt sommerhusområde, og på Sildestien 12 står et indbydende fritidshus klar til at danne rammen om mange års uforglemmelige ferieminder.

Her er havet aldrig langt væk. I kan næsten fornemme havluften og høre bølgenes rolige brusen, for huset ligger blot få hundrede meter fra stranden, og fra grunden kan I skimte den blå horisont. Midt i de naturskønne omgivelser møder jer et fritidshus, hvor klassisk sommerhuscharme går hånd i hånd med flotte, tidssvarende opdateringer. Resultatet er et lyst, indbydende og fuldstændig indflytningsklart hjem med moderne komfort.

Allerede i entréen mærker I den gennemførte stil – her er der tænkt på det hele, fra praktisk vaskemaskine til en smagfuld indretning, der sætter tonen for resten af huset. Badeværelset fremstår pænt og stilrent og huset rummer desuden et dejligt værelse med loft til kip, som skaber både rummelighed og atmosfære. Planløsningen er gennemtænkt, for ud over værelset i hovedhuset får I en separat afdeling med to udhuse – indrettet i samme hyggelige og indbydende stil – perfekt til gæster eller den store familie.

Hjertet i huset er det skønne opholdsrum, hvor der er plads til både nærvær, latter og brætspil omkring bordet. Ovenlysvinduerne lader dagslyset strømme ind og skaber en let og luftig stemning, der inviterer til afslapning i sofaen med en god bog. Det pæne køkken ligger i åben forbindelse og indbyder til fælles madlavning – hvad enten menuen står på langsomt simrende retter eller friskbagt brød.

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: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026



Stue



Stue



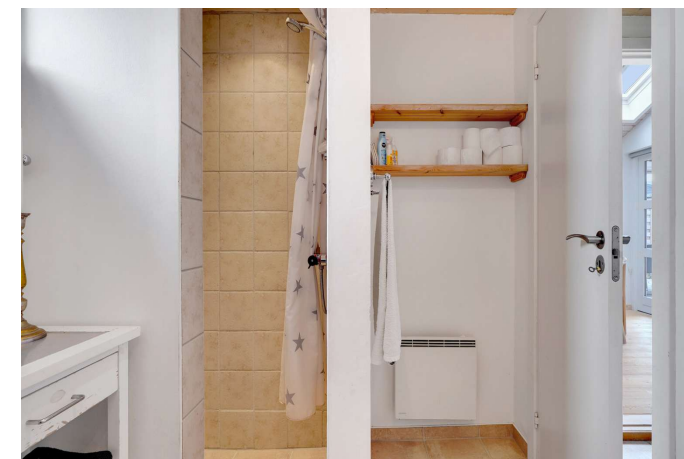
Stue



Spisestue



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026



Badeværelse



Værelse



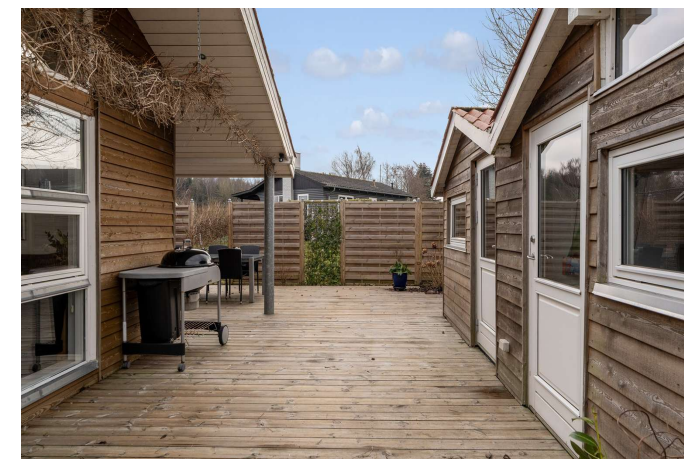
Udhus



Udhus



Terrasse

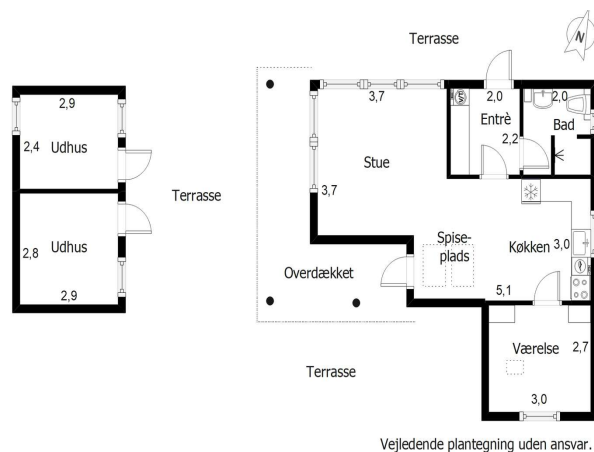


Terrasse

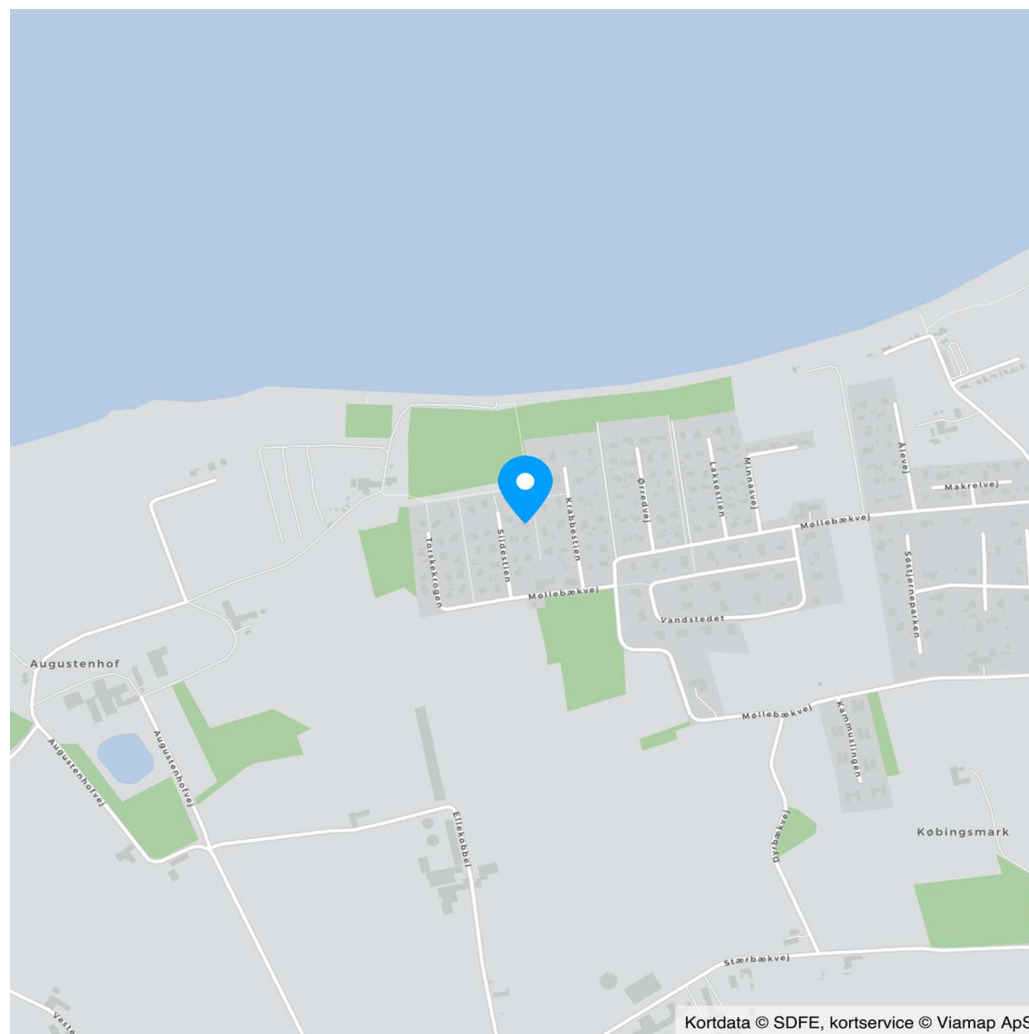
Adresse: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026



Dato: 17.03.2026



Adresse: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	475 Pøl, Nordborg
BFE-nr.:	5297006
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	754.000
Grundværdi:	280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	603.200
Grundlag for grundskyld:	224.000

Arealer**

Grundareal:	554 m ²
Boligareal i alt:	49 m ²

Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	2 m ²
Udhus:	17 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

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
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>

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (SMEG), Komfur (Gram), Emhætte, Opvaskemaskine (Bosch), (Husqvarna (kombi), Kombi vaskemaskine/tørretumbler)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
 Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.076	Kontantpris	kr.	1.299.000
Grundskyld	kr.	3.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	115	I alt	kr.	1.314.827
Grundejerforening	kr.	1.100	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		
Husforsikring	kr.	3.249			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.245			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.060 md. / 84.716 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.679 md. / 68.153 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Sildestien 12, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0078
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 17.03.2026

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:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen 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 ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

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

BBR

Overdækning på ca. 10 m2 bag udhusene er ikke registreret på BBR.
Der er registreret 2 m2 indbygget udhus, som ikke findes på ejendommen.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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