



REAL

Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	999.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.136	Grund m ²	1.018
Byggeår	1961	Energimærke	E

Sagsnr. **437-0098**

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: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026



Indflytningsklar familievilla med attraktiv planløsning og skøn, lukket have

Drømmer du om en rummelig og velindrettet villa, hvor familielivet kan udfolde sig i trygge og indbydende rammer? På Bogfinkevej 1 finder du netop dette – en bolig, der kombinerer funktionalitet, komfort og hyggelige opholdsrum.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse alrum i åben forbindelse med stuen. Her skabes en skøn atmosfære med god plads til både hverdag og gæster, hvor familien kan samles om madlavning, måltider og afslapning. Køkkenet ligger i direkte tilknytning til alrummet, så du altid er en del af fællesskabet.

Villaen rummer flere gode og veldisponerede værelser, som giver optimale rammer for både børn og voksne. Her er plads til individuelle indretninger med både seng, skriveplads og opbevaring – perfekt til den moderne familie.

Udendørs venter en stor, lukket og børnevenlig have, hvor der er rig mulighed for leg, afslapning og udeliv. Den overdækkede terrasse forlænger sommeren og danner en ideel ramme om hyggelige grillaftener og samvær med familie og venner. Haven er samtidig nem at holde og giver gode muligheder for personlig indretning.

Kælderen tilbyder ekstra anvendelige kvadratmeter med flere disponible rum samt toilet – oplagt til opbevaring, hobbyrum eller hjemmetræning.

Ejendommen er beliggende i et roligt og attraktivt område med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

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.

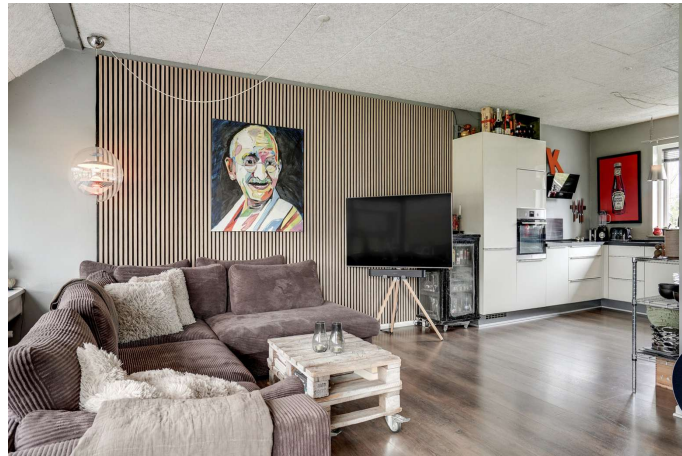
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Søndergaard



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026

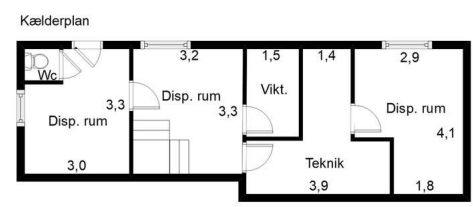
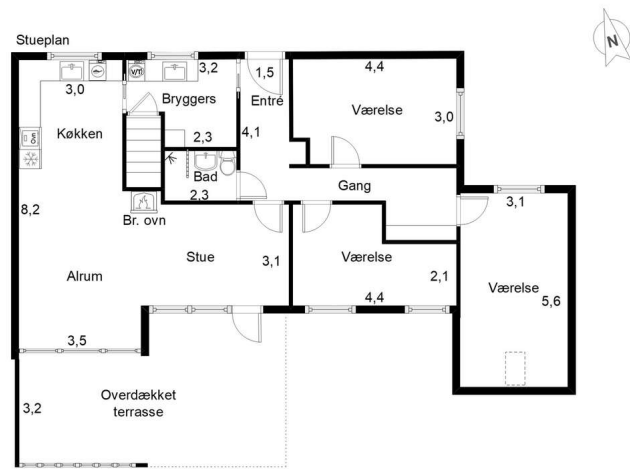




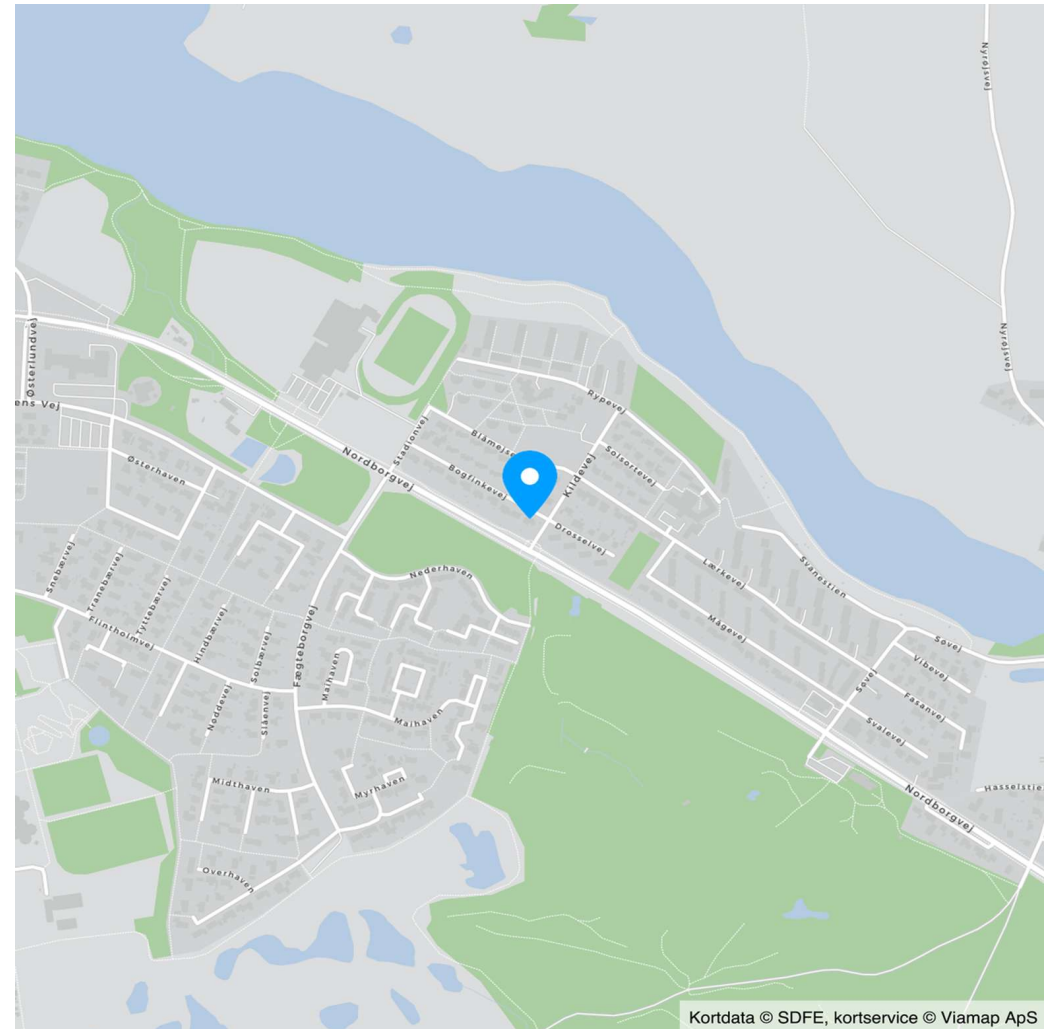
Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 399 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295823
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 600.000
Grundværdi: 146.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 480.000
Grundlag for grundskyld: 116.800

Arealer**

Grundareal: 1.018 m²
Boligareal i alt: 131 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 60 m²
Udhus: 8 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
- Nr. 2: 08.07.1980 - Dok om adgangs begrænsning mv vedr. 5 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.4.001.B - Boligområde ved Kildevej, Langesø

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 (Asko), Emhætte (Ecotronic), Kogeplade (Leonard), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 28 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske og dokumenteret varmeforbrug for 2025 kr. 22.010

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.448
Grundskyld	kr.	1.577
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning, anslået	kr.	500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Husforsikring 2024	kr.	5.280
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.636

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	1.016.350

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.



Adresse: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.136

Dato: 12.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 872.000
Nr. 4: hovedstol kr. 380.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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 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.

Olietank

Der er registreret en afblændet olietank på ejendommen.

Antenne- og internet

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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