

Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**131**
Kontant	**999.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.257**	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

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: Bogfinkevej 1, Langesø, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000
Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257
Dato: 04.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

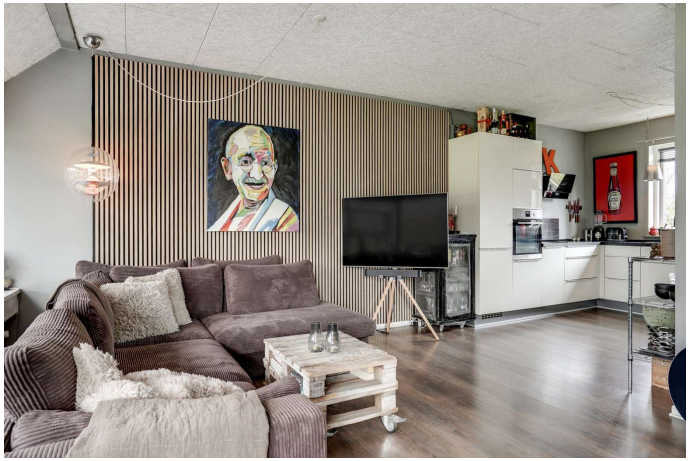
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026





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

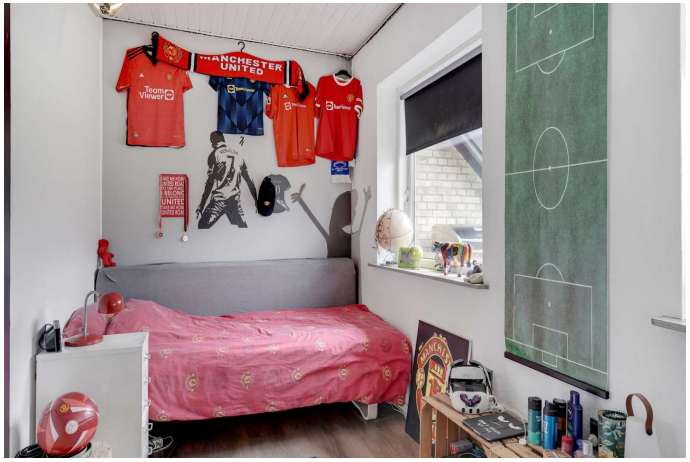
Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026













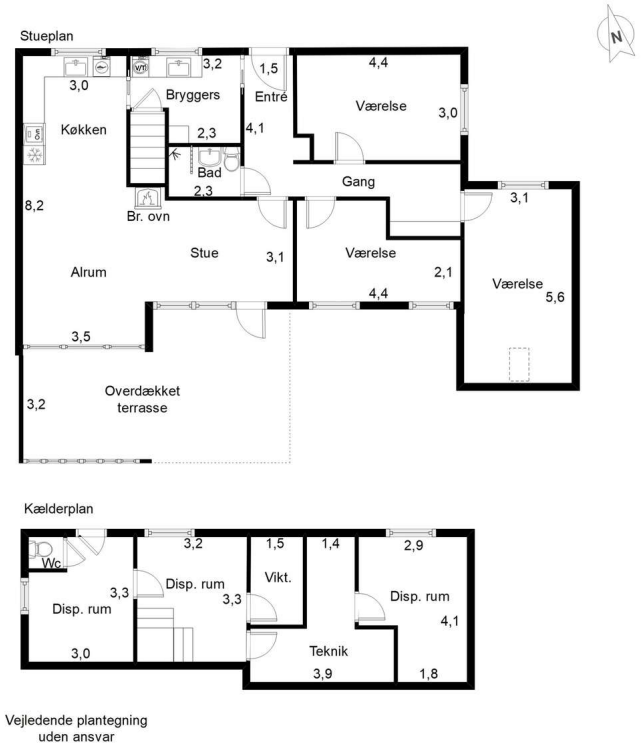
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

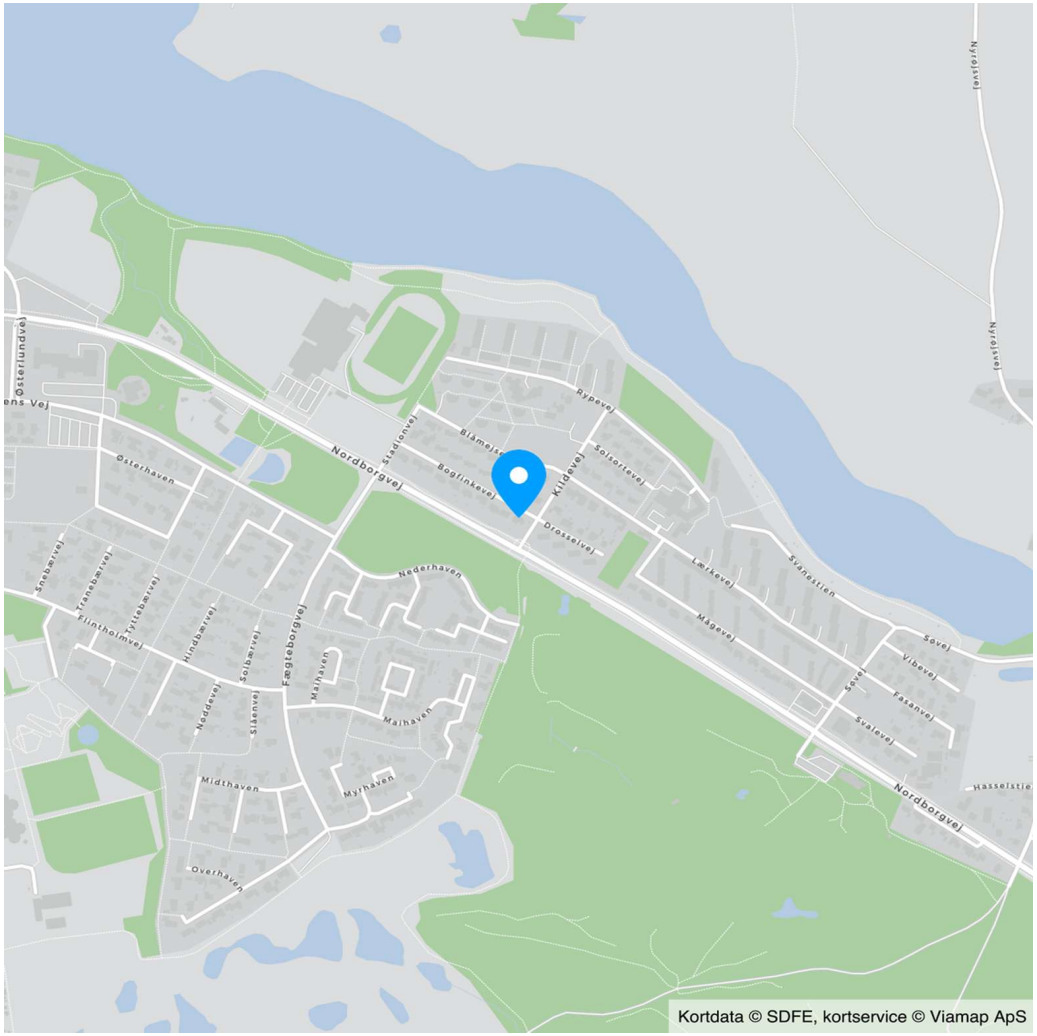
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026





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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	131 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m^2
Udhus:	8 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.

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.

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 adgangsbegrænsning 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

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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 28 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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

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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.448
Grundskyld	kr.	1.577
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	156
Husforsikring 2024	kr.	5.280
Abonnement unit 10 år - Fjernvarme SONFOR	kr.	1.275
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.088

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.

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

Sagsnr.: 437-0098
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 04.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Olietank
Der er registreret en afblændet olietank på ejendommen.

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.

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.

Fjernvarme
Der er installeret fjernvarme i huset med Abonnement på unit 10 år, som skal overtages af køber.
Ydelsen udgør en årlig betaling på kr. 1.275,00 inkl. moms. Beløbet er en del af de oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen.
Der var pr. 1. januar 2026 et restbeløb på unit på i alt kr. 9.033,28 inkl. moms.

Sælger betaler etableringsomkostninger ved ejerskifte.

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