

REAL



## Solbakken 11, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>1.199.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.654</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>861</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **437-0001**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/nordborg](http://www.realmaeglerne.dk/nordborg)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026



### Indflytningsklar villa med central beliggenhed i Nordborg

På en lukket og privat grund midt i Nordborg finder du denne lyse og velholdte villa på hele 167 m<sup>2</sup>, der byder på en gennemtænkt planløsning, masser af muligheder og et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Her får du et indflytningsklart hjem med både funktionalitet og hygge – perfekt til familien, der ønsker ro og nærvær, men samtidig en central placering tæt på byens tilbud. Indendørs mødes du af en stor, lys og rummelig entré med adgang til husets gæstetoilet. Herfra er der direkte adgang til både værelsesafdelingen, bryggerset og stuen. Værelsesafdelingen rummer tre gode soveværelser samt et badeværelse, der skaber plads og privatliv for hele familien. Bryggerset har egen indgang og fungerer som praktisk bindeled til husets hjerte – det store køkkenalrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær, og den originale dobbelte skydedør adskiller rummet fra den store, åbne stue. Stuen imponerer med sit fantastiske lysindfald og gode plads, hvorfra du har direkte adgang til den private terrasse, der både er lukket, solrig og delvist overdækket. Fra bryggerset er der også adgang til en meget funktionel kælder, der rummer et ekstra badeværelse, flere disponible rum og egen udgang. Kælderen giver oplagte muligheder til hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaring og meget mere – kun fantasien sætter grænser.

Udendørs venter en skøn og velanlagt have med flere hyggelige terrassemiljøer, der indbyder til afslapning og samvær. Grunden er lukket og privat, hvilket skaber en fredelig atmosfære. Derudover får du en stor garage med plads til både bil og opbevaring samt en rummelig indkørsel. Villaen ligger centralt i Nordborg midtby, hvor du er tæt på indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig er du i kort afstand til naturskønne områder med både skov og strand, der giver mulighed for friluftsliv året rundt. Nordborg byder desuden på et aktivt lokalsamfund, idrætsfaciliteter og hyggelige byrum, hvilket gør området attraktivt for både børnefamilier og voksne, der ønsker nærhed til by og natur.

### 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: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026





Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026







Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 806 Nordborg  
BFE-nr.: 5787516  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 753.000  
Grundværdi: 146.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 602.400  
Grundlag for grundskyld: 116.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 861 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 50 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.04.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.5.001.B - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg  
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Tilbehør:

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

Køleskab; Liebherr - Kogeplade; Blomberg - Emhætte; Thermix - Ovn; Brandt - Opvaskemaskine; Miele - Vaskemaskine; Miele - Tørretumbler; Bosch - Fryser; Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S  
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug: 133 GJ Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

Sælgers faktiske varmeforbrug er opgjort til kr. 26.247,7

Vand: Alment 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.072
Grundskyld	kr.	1.577
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	189
Husforsikring	kr.	11.332
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.851

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.199.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	1.215.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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: Solbakken 11, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 03.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 609.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 333.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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.

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Olietank**

Der er registreret en nedgravet olietank, som ifølge BBR er afblændet

**Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for kø-

ber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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