



REAL

Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	106
Kontant	349.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.041	Grund m ²	863
Byggeår/ombygget	1960/1968	Energimærke	G

Sagsnr. **437-0155**

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: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026



Prisvenlig villa med udsigt over åbne marker og en god planløsning

På Svarretoft 10 i Oksbøl får I en prisvenlig villa med en god planløsning og masser af muligheder for at sætte jeres eget præg. Boligen rummer 106 m² samt en brugbar kælder, og hertil kommer både garage, skur, hyggelig have og en dejlig terrasse. Fra flere af husets rum kan I samtidig nyde udsigten over de åbne marker, som tilfører boligen en skøn fornemmelse af luft og udsyn.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, som leder videre til en central fordelergang og binder boligens rum naturligt sammen. Den store og rummelige stue bliver et oplagt samlingspunkt i hjemmet med store vinduespartier, et dejligt lysindfald og god plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde. Herfra er der direkte udgang til terrassen og haven, så ude- og indelivet nemt kan kombineres i sommerhalvåret.

Køkkenet har en god størrelse med fin arbejds- og opbevaringsplads samt mulighed for at indrette en mindre spiseplads til hverdagens måltider. Boligen byder desuden på tre gode værelser, som giver plads til både familien, hjemmekontoret eller gæster, mens et badeværelse med bruseniche fulden-der boligens stueplan.

Kælderen giver huset yderligere anvendelsesmuligheder og består af flere gode disponible rum, som eksempelvis kan benyttes til hobby, opbevaring eller andre praktiske formål. Her findes desuden et vaskerum, endnu et badeværelse med bruseniche samt egen indgang, hvilket gør kælderen særdeles anvendelig i hverdagen.

Udendørs venter en hyggelig og overskuelig have med plads til både afslapning, leg og grønne projekter. Den dejlige terrasse indbyder til sommerens måltider og hyggelige stunder under åben himmel, mens garage og skur sørger for gode muligheder for både parkering og opbevaring.

Fortsættes på næste side...

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: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026

Oksbøl er et hyggeligt lokalsamfund på Nordals, hvor I får naturskønne omgivelser og samtidig en praktisk placering i forhold til hverdagens behov. Herfra er der kort afstand til blandt andet Nordborg, Guderup, Augustenborg og Sønderborg, hvilket giver nem adgang til indkøb, skole, daginstitutioner, fritidstilbud og øvrige faciliteter. Området byder desuden på skøn natur og gode muligheder for ture i det fri, hvilket gør Svarretoft 10 til et oplagt valg for jer, der søger en prisvenlig bolig med plads, muligheder og udsigt til det åbne landskab.

Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026



Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

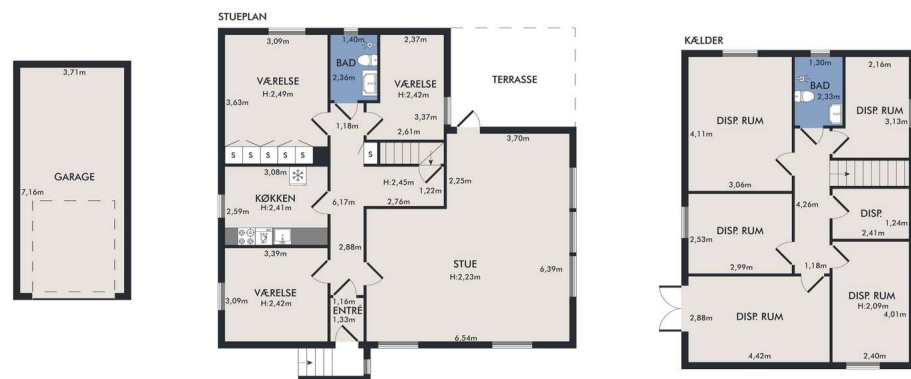
Dato: 12.08.2026



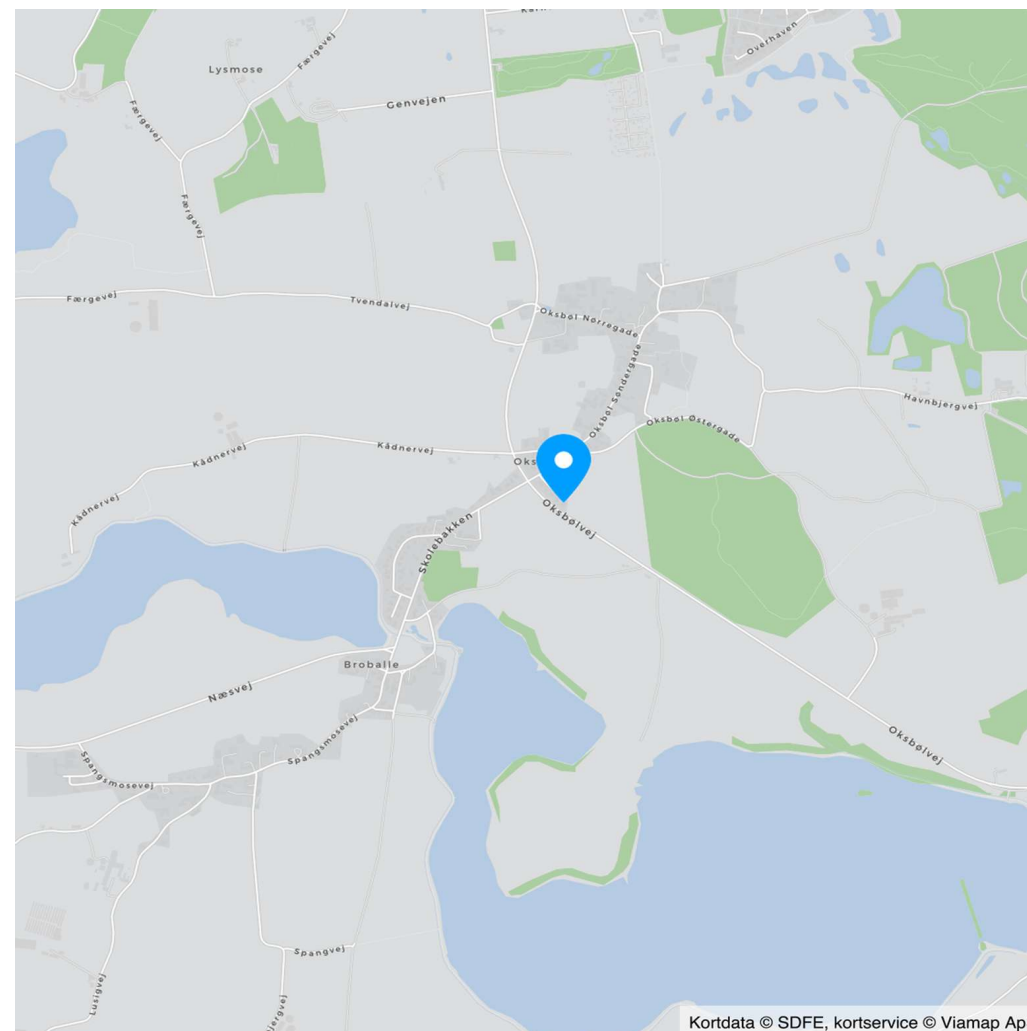
Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 173 Oksbøl Ejerlav, Oksbøl
BFE-nr.: 5297676
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 319.000
Grundværdi: 93.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 255.200
Grundlag for grundskyld: 74.400

Arealer**

Grundareal: 863 m²
Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 75 m²
Garage: 30 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: 25.11.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 01.07.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Planer

Kommuneplan 1.6.001.B - Boligområde ved Oksbøl Østergade

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 (Gorenje), Komfur (Voss), Emhætte (Voss), Tørretumbler (Philips), Fryser (Atlas)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 38.900 Forbrug: 3.469 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort til 1.107,3 m³ naturgas for 2025.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 1.302
kr. 1.004
kr. 3.681
kr. 154
kr. 6.350

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 349.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 3.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 7.646
I alt kr. 360.596

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 12.491

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: Svarretoft 10, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 437-0155
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 12.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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 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-/årsopgørelsen. 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.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Skuret er ikke registreret på BBR.

Olietank

Der er registreret en afblændet olietank på ejendommen.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Kloak

Der foreligger ingen afløbsteknisk dokumentation for separering i kommunes arkiv



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