

REAL



Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	83
Kontant	1.899.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.054	Grund m ²	1.280
Byggeår	2009		

Sagsnr. **437-0138**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.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: Søstjernerparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026



Sommerhus fra 2009 med fantastisk udsigt og skønt terrasseliv

På Søstjernerparken 37 i Købingsmark finder I dette velholdte kvalitets-sommerhus på 83 m², opført i 2009. Her får I et udlejningsfrit fristed med en fantastisk udsigt, dejlig naturgrund og mulighed for hurtig overtagelse – så sommeren kan nydes i eget sommerhus.

Huset er indrettet med et lyst og indbydende opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og trækker naturen helt tæt på, mens brændeovnen skaber hygge og stemning på de køliger dage. Fra opholdsrummet er der adgang til de skønne terrassearealer, som strækker sig omkring størstedelen af huset.

Planløsningen byder desuden på tre gode værelser, entré, badeværelse samt praktisk opbevaringsplads. Hertil kommer både hems og redskabsrum, som giver ekstra anvendelsesmuligheder til overnattende gæster, hobby eller opbevaring.

Ude venter en stor og lækker træterrasse med flere opholdszoner, hvor solen og udsigten kan nydes dagen igennem. Grunden er en skøn naturgrund anlagt "vildt med vilje", hvilket giver et afslappet, frodigt og ugeneret sommerhusmiljø.

Vinduespartiet mod vest udskiftes af sælger inden overtagelse, så de relevante anmærkninger i tilstandsrapporten håndteres før ny ejer overtager.

Købingsmark er et populært sommerhusområde på Nordals med skøn natur, rolige omgivelser og kort afstand til kysten. Her er der gode muligheder for badeture, gåture, cykelture og ægte feriestemning, samtidig med at Nordborgs faciliteter ligger inden for overskuelig afstand.

Et velholdt og stemningsfuldt sommerhus med udsigt, kvalitet og skøn beliggenhed – klar til nye ferieminder.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Udsigt

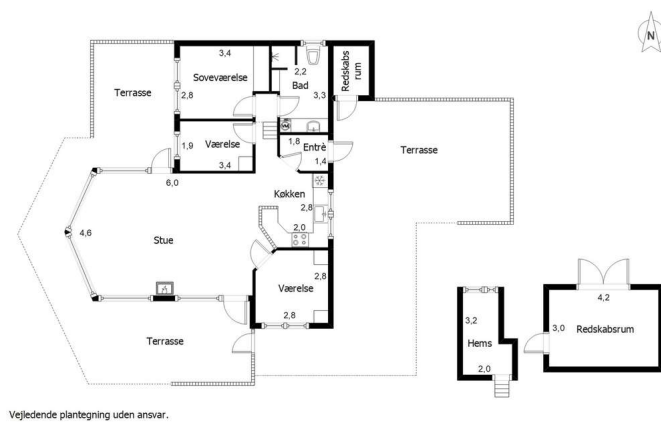


Terrasse

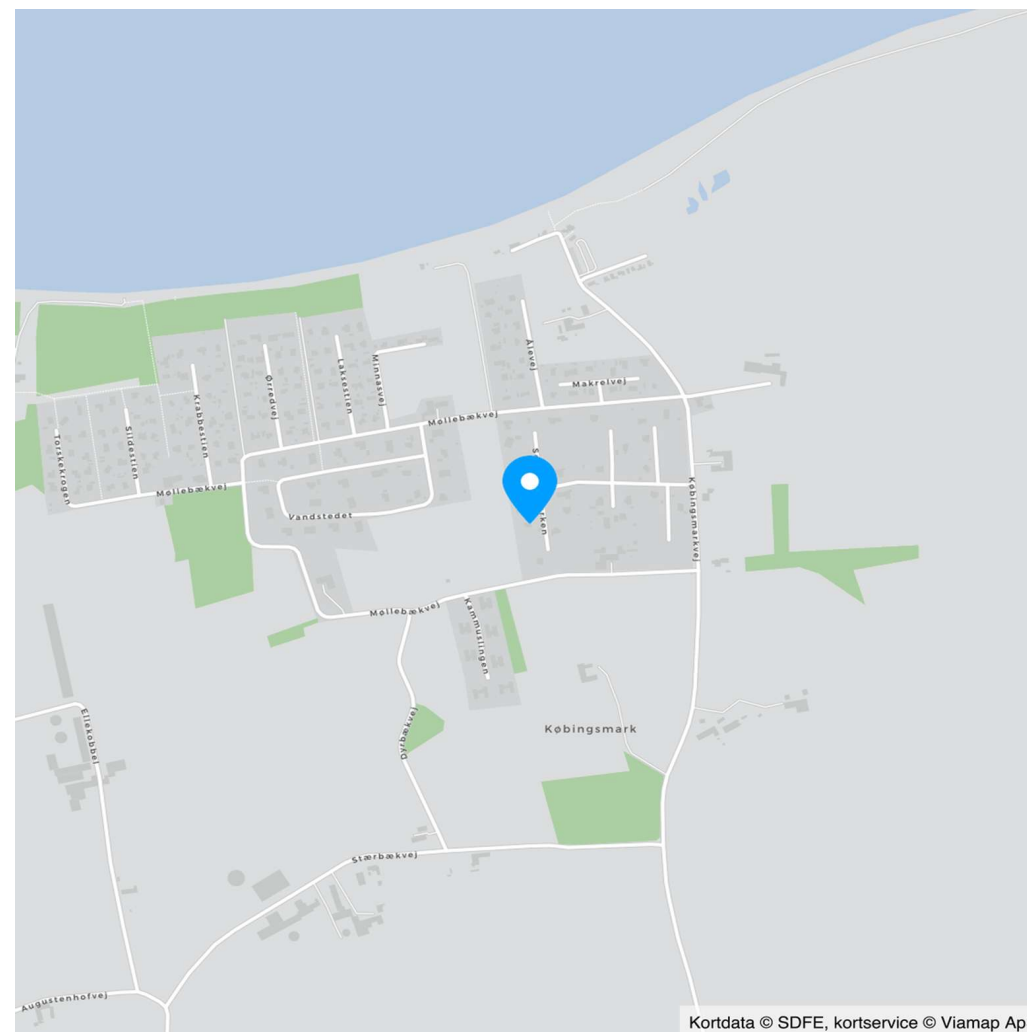
Adresse: Søstjernerparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026



Plantegning



Adresse: Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 46m Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 10173188
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.371.000
Grundværdi: 26.400
Grundforbedringsfradrag: 80.412 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.096.800
Grundlag for grundskyld: -43.210

Arealer**

Grundareal: 1.280 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Udhus: 15 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: 26.05.2008 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Købings- mark II".

Planer

Kommuneplan 1.5.003.S - S03
Lokalplan 203 - Udvidelse af sommerhusområde ved Købingsmark

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):

Køle/fryseskab (Gram), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gram), Ovn (Gram), Vaskemaskine (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Grå sofa, sofabord i stue, 3/4 seng, stort billede i soveværelse og fritstående pynteting.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søstjernerparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.594	Kontantpris	kr.	1.899.000
Renovation	kr.	3.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Skorstensfejning	kr.	671	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	134	I alt	kr.	1.918.562
Husforsikring	kr.	2.299			
Grundejerforening	kr.	850			
			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.	12.645			

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: Søstjerneparken 37, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0138
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 30.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 829.000
Nr. 3: hovedstol kr. 450.000
Nr. 4: hovedstol kr. 42.000
Nr. 5: hovedstol kr. 129.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK II – Søstjerneparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR

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

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

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