



REAL

Nejs Bjerg 54, 6310 Broager

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift

Helårsgrund
469.000
771

Grund m²

1.045

Sagsnr. **436-5963**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

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: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026



Utrolig spændende grund i flot villaområde

I skønt villaområde på Nejs Bjerg udbydes denne spændende og store grund til salg. Her er man beliggende i et præsentabelt område - med flot natur, lille å bagerst på grunden samt mulighed for kig til Flensborg Fjord. Grunden er på hele 1045 m² og rummer en masse gode muligheder for at bygge en villa i flotte rammer.

Området er roligt, trygt og hyggeligt og man har naturen på nærmeste hold. Gendarmstien er beliggende kort fra grunden og den byder bl.a. på 80 kilometer natursti.

Daginstitutioner, skole og sportsfaciliteter ligger alle i en radius af 900 meter og Broager byder selvfølgelig også på gode handlemuligheder.

Slutteligt er der ikke andet end 10 minutter på cykel til stranden i Vemmingbund, 10 minutter i bil til Sønderborg og 20 minutter til grænsen såvel som Flensborg.

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: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026



Adresse: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

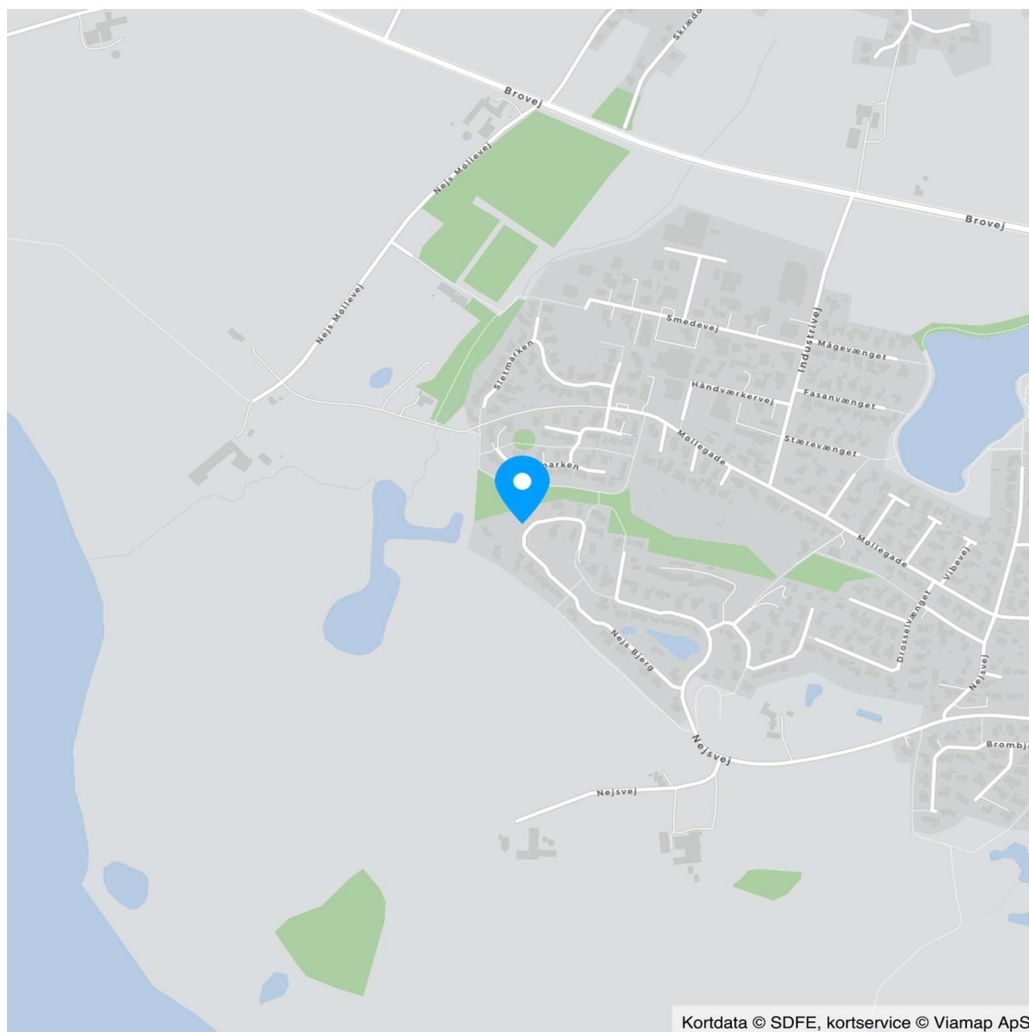
Dato: 14.03.2026



Adresse: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026



Adresse: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 212n Broager Ejerslav, Broager
BFE-nr.: 9818787
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Offentlig vej
Kloak: Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 447.000
Grundlag for grundskyld: 357.600

Arealer

Grundareal udgør: 1.045 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om "Kote på gulv i stueetagen"

Planer

Kommuneplan 6.1.009.B - Boligområde ved Nejs Bjerg vest
Lokalplan 48-507 - Nejs Bjerg Området i Broager

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplan - Håndværkerområde i den vestlige del af Broager (Smedevænget)

Lokalplan - Boligområde i den vestlige del af Broager ved Møllegade

Kommuneplan - Kommuneplan 2019-2031

Kommuneplan - Planstrategitillæg 2019: Udvikling i kystnærhedszonen

Kommuneplan -

Planstrategi 2022

Spildevandskloakeret - 10106 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeforsyning - Nejs Bjerg i Broager - Lokalplan

Drikkevandsinteresser Grunden er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttet natur Der er beskyttet natur eller beskyttede vandløb på grunden.

Skovbyggelinjer Grunden er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Adresse: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 16.000.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.500.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Der betales et bidrag til grundejerforeningen på kr. 2.000,- ved køb.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.828	Kontantpris	kr.	469.000
Grundejerforening	kr.	400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Rottebekæmpelse	kr.	29	I alt	kr.	473.750
Renovation, anslået	kr.	3.934	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.		
Rottebekæmpelse fast sats pr. ejendom	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1. år					
	kr.	9.252	Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.755 md. / 33.059 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.171 md. / 26.056 år v/26,61 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nejs Bjerg 54, 6310 Broager
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 469.000

Sagsnr.: 436-5963
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 14.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Gæld udenfor købesummen:

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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 på Rådhusstorvet