



**REAL**

## Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>249</b> |
| Kontant          | <b>799.000</b>   | Værelser             | <b>7</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.424</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>802</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1930/1977</b> | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **437-0077**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/nordborg](http://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: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026



### Familievenlig villa med flot energimærke B og udsigt over åbne marker

Velkommen til Skovvej 6 – en flot velholdt og indflytningsklar villa med masser af sjæl og charme, beliggende ugeneret med den skønneste udsigt over åben mark. Her får børnefamilien de ideelle rammer med god plads, mange værelser og en planløsning med flere indretningsmuligheder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken-almrum i åben forbindelse med stuen – husets hjerte. Her er der plads til både hverdag og gæster, og de store vinduespartier trækker lyset og den smukke udsigt helt ind i rummet. Fra opholdsområdet er der direkte udgang til et fantastisk stort terrassemiljø og en privat, overskuelig have, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser.

I stueplan finder I entré med gæstetoilet, bryggers med egen indgang, badeværelse samt værksted og garage. Planløsningen giver fleksible muligheder, hvad enten I har behov for hobbyrum, hjemmekontor eller ekstra opbevaring.

På førstesalen er der flere gode og regulære værelser samt endnu et badeværelse. Herudover en rummelig stue med udgang til altan, hvor udsigten over landskabet virkelig kommer til sin ret – oplagt som opholdsrum for større børn.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med bl.a. udskiftning af flere vinduer i 2021, 2023 og 2024 samt fornyet skotrende i zink i 2021. Huset har et flot energimærke B og opvarmes med moderne luft-til-vand varmepumpe.

Havnbjerg er et hyggeligt og aktivt lokalsamfund med kort afstand til skole, daginstitution og fritidsaktiviteter samt nem adgang til skøn natur.

En velindrettet villa med plads til hele familien og en beliggenhed, der skal opleves.

### 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: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026



Alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værksted/multirum



Badeværelse



Adresse: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

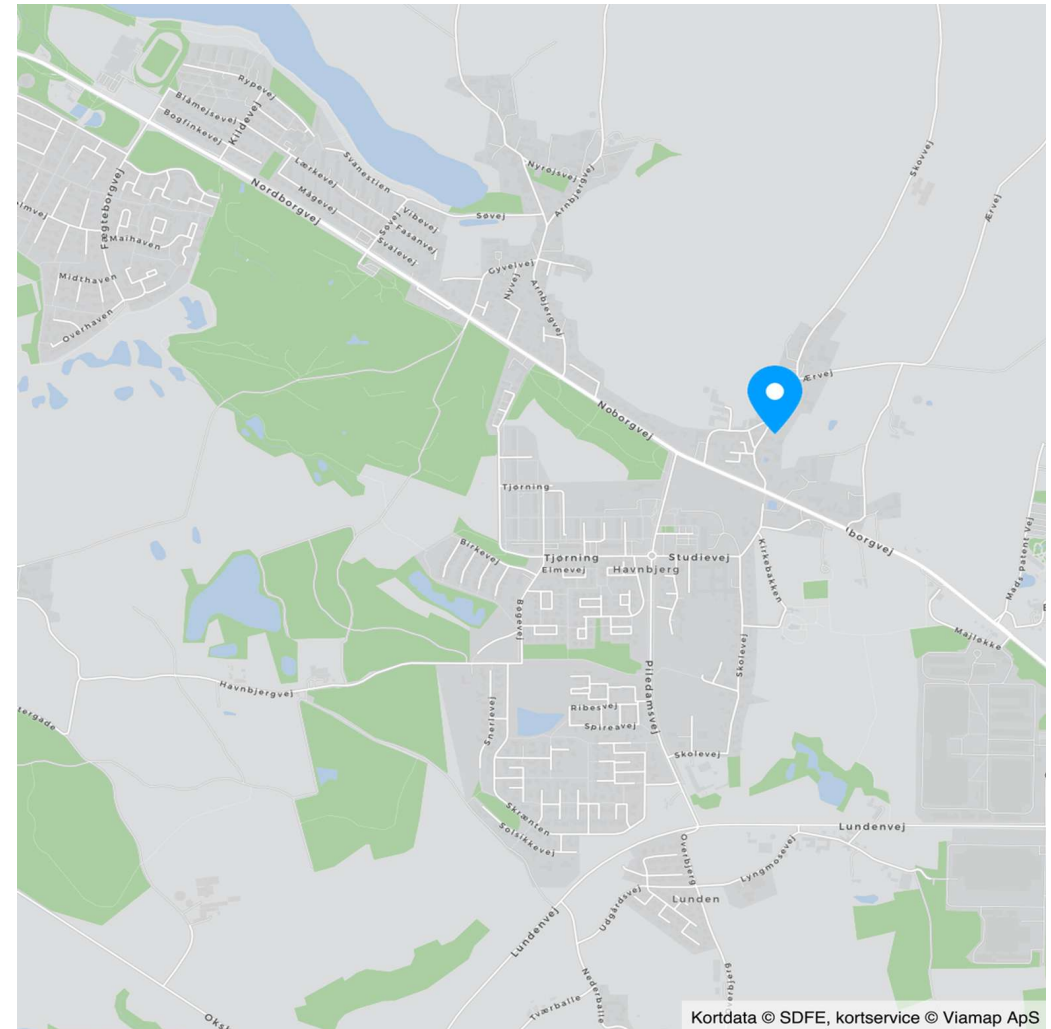
Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 388 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg  
BFE-nr.: 5295456  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1930/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 722.000  
Grundværdi: 124.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 577.600  
Grundlag for grundskyld: 99.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 802 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 249 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 21 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 1.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i Gl. Havnbjerg

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2025-2030, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine (Logik), Vaskemaskine (Matsui), Kogeplade (Siemens), Fryser, Ovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026

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: 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500                      Forbrug: 10.140 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år |
|-------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.946  |
| Grundskyld        | kr. | 1.339  |
| Renovation        | kr. | 3.681  |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 154    |
| Husforsikring     | kr. | 8.970  |

Kontantbehov ved køb

|                                  |     |         |
|----------------------------------|-----|---------|
| Kontantpris                      | kr. | 799.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 6.650   |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 14.159  |
| I alt                            | kr. | 819.809 |

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. 17.090

**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: Skovvej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.424

Dato: 23.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

### 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 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.

### Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

### Olietank

Der er registreret en nedgravet, tømt og afblændet olietank på ejendommen.

### 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.

# 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