

REAL



Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	144
Kontant	2.299.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.651	Grund m ²	1.615
Byggeår	1996		

Sagsnr. **437-0073**

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: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026



Attraktivt poolsommerhus med stærk udlejningshistorik

Her får I en oplagt mulighed for at overtage et velholdt og indflytningsklart poolsommerhus i populære Købingsmark – kombineret med en særdeles attraktiv udlejningsforretning. Ejendommen fremstår som en reel *plug and play*-investering, hvor en stærk udlejningshistorik allerede er på plads.

I 2025 blev huset udlejet i hele **225 dage**, hvilket resulterede i en lejeindtægt på **273.525 kr. inkl. vand og strøm**. Allerede nu er **149 dage booket i 2026** med en lejeindtægt på **198.262 kr.**, og der er fortsat gode muligheder for yderligere bookinger. Samtidig er der mulighed for hurtig overtagelse, så den kommende ejer kan få glæde af sommersæsonen.

Sommerhuset fremstår løbende vedligeholdet, hvor sælger har været god til at opdatere både hus og inventar. I **2026 er hoveddøren udskiftet og alle låsecylindre skiftet**, mens der i **2025 bl.a. er skiftet varmepumpe til poolen, udskiftet senge, dyner og puder til 12 personer, 12 spise stole, badeværelsesmøbel samt lamper, ligesom huset er malet både inde og ude**. Sommerhuset er samtidig udstyret med solceller.

Planløsningen er særdeles velegnet til udlejning og større familier. Huset rummer flere gode værelser, to badeværelser samt køkken i åben forbindelse med alrum og stue med brændeovn og udgang til terrassen. Hertil kommer en attraktiv wellnessafdeling med **indendørs pool, spa og sauna**, som er blandt husets helt store trækplastre.

Købingsmark er et af de mest efterspurgte sommerhusområder på Als, ikke mindst på grund af **Nordborg Resort**, som bidrager til stor interesse for området. Her er kort afstand til en dejlig strand, smuk natur og gode oplevelsesmuligheder – samtidig med at Nordborg ligger få minutters kørsel fra ejendommen.

Et særdeles attraktivt sommerhus for jer, der ønsker både feriebolig og investering i én og samme ejendom.

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

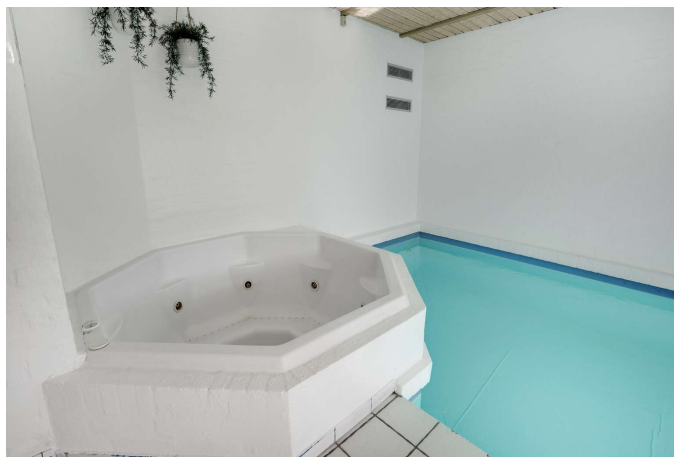
Adresse: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026



Pool



Pool



Sauna



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Dato: 17.03.2026



Adresse: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	632 Pøl, Nordborg
BFE-nr.:	7886470
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft til luft
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.712.000
Grundværdi:	340.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.369.600
Grundlag for grundskyld:	272.000

Arealer**

Grundareal:	1.615 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	8 m ²
Carport:	36 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.5.001.S - S01
Lokalplan 112-1 - Sommerhusområde ved Købingsmark

Tilbehør:

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

Emhætte, Køleskab (Gram), Komfur (Voss), Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
 Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.985	Kontantpris	kr.	2.299.000
Grundskyld	kr.	3.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Grundejerforening kontingent	kr.	1.000	I alt	kr.	2.324.233
Husforsikring	kr.	4.350	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.		
Skorstensfejning	kr.	627			
Rottebekæmpelse	kr.	185			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.812		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.427 md. / 149.123 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.999 md. / 119.993 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: Vandstedet 1, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 437-0073
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.03.2026

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 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:

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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-/år-sopgørelsen. 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.

Udlejning:
Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Sælger oplyser at der er Norlys og Ewii på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem. 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 ejendomsskattereformen. 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.

Solcelleanlæg

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen.

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