

REAL



Maihaven 2, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.099.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.209	Grund m2	1.128
Byggear	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0006**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

På en rolig og attraktiv adresse i det eftertragtede Østerlundkvarter finder I denne indflytningsklare villa på Maihaven 2 i 6430. Her får I en velholdt bolig i ét plan med en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads og komfort i hverdagen.

Villaen har gennem årene været løbende opdateret med flere gode og tidssvarende renoveringer. Badeværelset blev renoveret i 2004, køkkenet i 2007, og samme år blev der opført en praktisk carport. Bryggerset er moderniseret i 2011, og gæstetoiletet fik en opdatering i 2014. Boligen fremstår generelt i meget pæn stand og understøttes af en yderst flot tilstandsrapport og elinstallationsrapport, ligesom ejendommen har et attraktivt energimærke C.

Indenfor mødes I af et indbydende bryggers, som leder videre til boligens naturlige samlingspunkt – det åbne og lyse køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær, og køkkenet ligger i naturlig forbindelse med den store, lyse stue, hvor vinduespartierne sikrer et behageligt lysindfald. I størstedelen af huset er der lagt et smukt og slidstærkt Merbau-trægulv, som tilfører boligen varme og kvalitet.

Planløsningen er særdeles velfungerende med hele fire soveværelser, hvilket giver mange indretningsmuligheder – uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Derudover råder boligen over to toiletter, hvoraf det ene har bruseniche, samt en pæn entre med egen indgang.

Udendørs venter en parklignende have, der trods sit grønne og indbydende udtryk er nem at vedligeholde. Den sydvendte terrasse indbyder til mange solrige timer, grillhygge og afslapning i private omgivelser.

Beliggenheden i det populære Østerlundkvarter er et stort plus. Området er kendt for sine rolige villaveje, gode stisystemer og nærhed til både skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Her bor I i et trygt og attraktivt kvarter med et godt naboskab og kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder.

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.

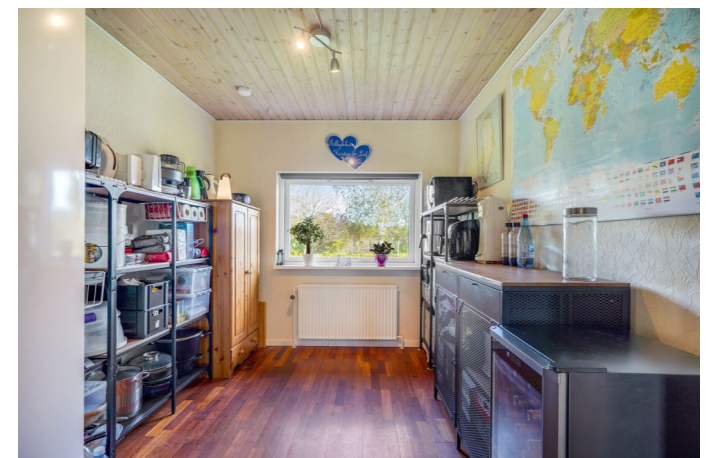
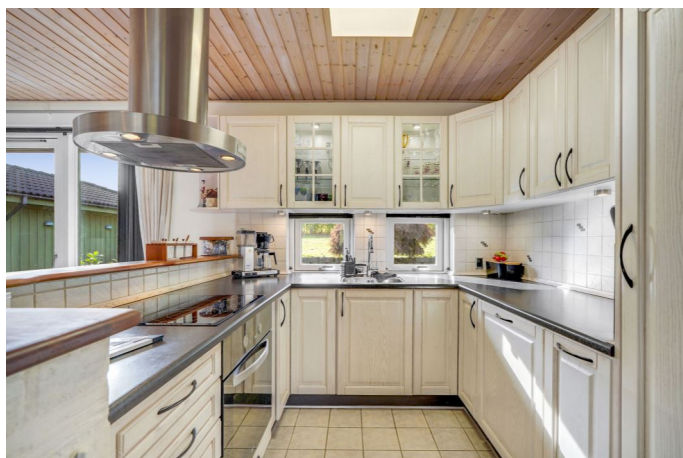
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Søndergaard



Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

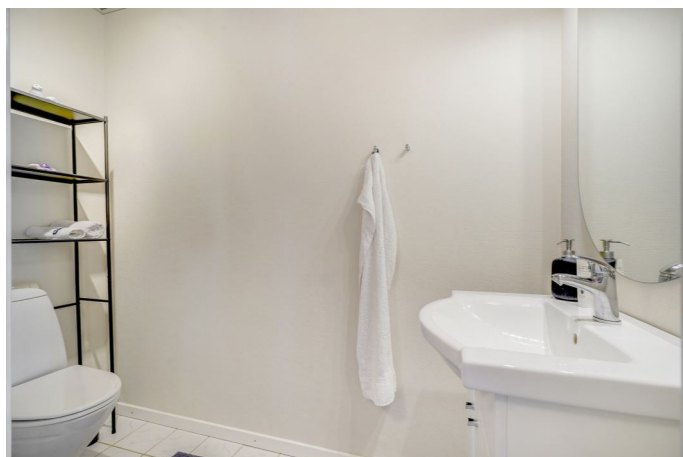




Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

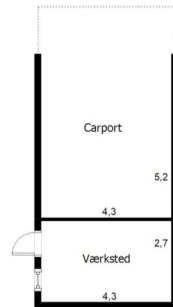
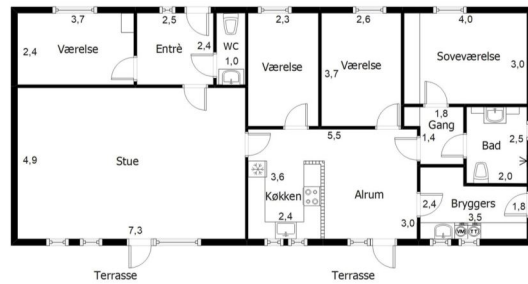




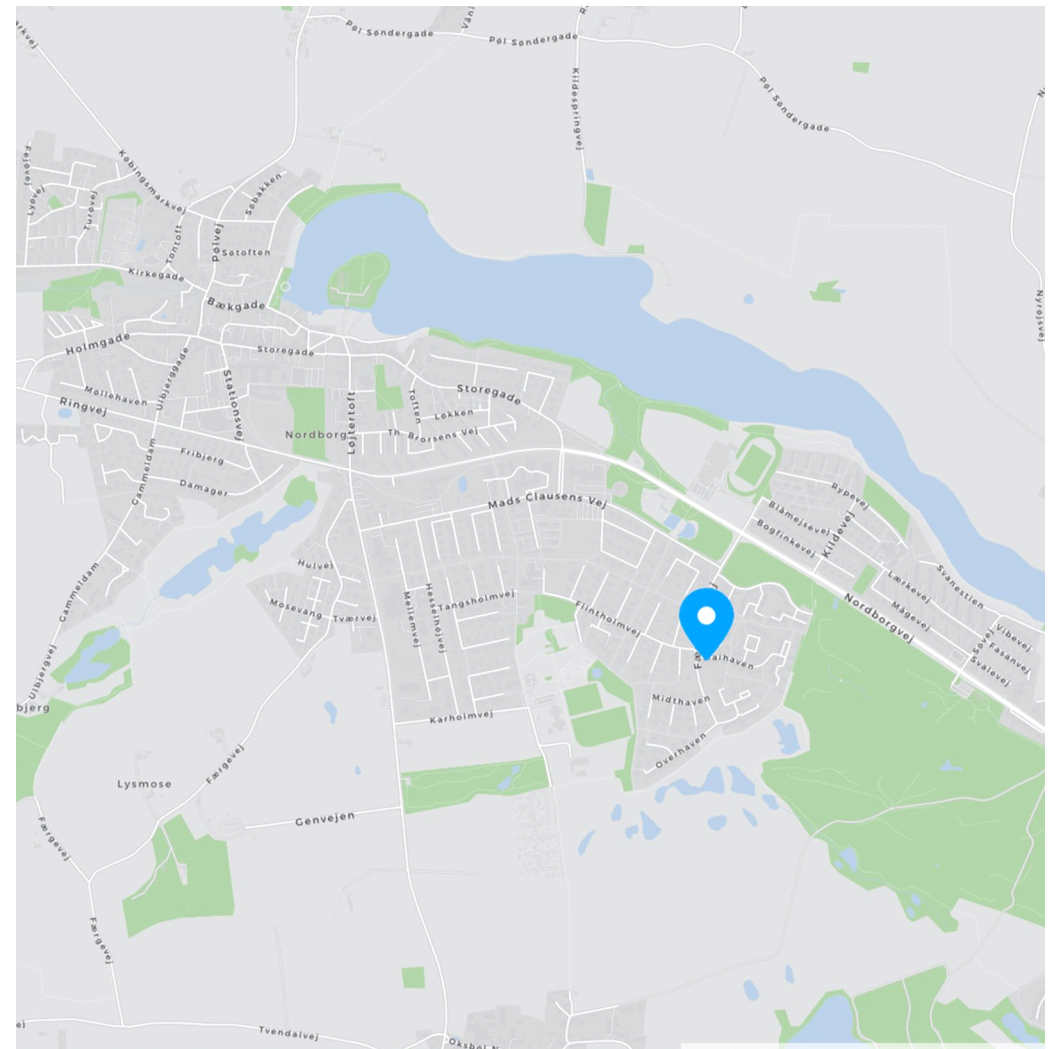
Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 603 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.: 5296013
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1986

Arealer*

Grundareal: 1.128 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Carport: 46 m²
Udhus: 10 m²
Udhus/drivhus: 5 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 897.000 kr.
Grundværdi: 210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 717.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 168.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.11.1980 lbnr. 20350-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 110
Nr. 2 lyst d. 22.09.1995 lbnr. 947238-45 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Maihaven
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :

<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Lokalplan: Plan - Boligområde i Fægteborg - Plannummer:BY10-523

Lokalplan: Plan - Boligområde i Byenhed Fægteborg - Plannummer: 110

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab; Bosch - Emhætte; Thermex - Kogeplade; Gram - Ovn; Bosch - Opvaskemaskine; Siemens - Vaskemaskine; Blomberg -
Tørretumbler; Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 15,63 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 13.403,98

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.660	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.099.000
Grundskyld	kr.	2.268	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	4.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.114.976
Grundejerforening	kr.	400			
Rottebekæmpelse	kr.	188			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

14.513

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.942 md./ 71.302 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.815 md./ 57.775 år v/25,20%
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 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Maihaven 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0006
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 06.02.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Fægtborg II

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen 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.

Sælger oplyser at der er Yousee 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 ejendomsskatte reform. 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 ejendomsskatte reformen. 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