

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	749.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.070	Grund m ²	948
Byggeår/ombygget	1968/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0076**

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: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Velholdt og indflytningsklar villa med skøn udsigt

På en rolig og meget ugeneret beliggenhed i Mjels finder I denne yderst velholdte villa, som løbende er renoveret og opdateret. Dele af vinduerne er udskiftet i 2006 og 2012, terrassedøren er skiftet i 2025, og taget er malet i 2025. Huset fremstår generelt i flot stand med mange velbevarede originale detaljer – her fornemmer man tydeligt, at der er passeret godt på ejendommen gennem årene.

Boligen er indflytningsklar, men giver samtidig mulighed for at sætte sit eget præg. Samtidig er driftsudgifterne attraktive – sælgers dokumenterede varmeforbrug i 2025 udgør blot kr. 6.911,61.

Planløsningen er både funktionel, rummelig og med mulighed for at etablere 1 ekstra værelse. I bydes velkommen i entré med adgang til gæstetoilet og fordelingsgang. Den lyse opholdsstue har et skønt kig over haven og udgang til overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i fredelige omgivelser. Køkkenet ligger centralt med god arbejdsplads og med udgik over grønne arealer. Herudover rummer boligen tre gode værelser, badeværelse med badekar samt praktisk bryggers med egen indgang og ekstra opbevaringsplads.

Til ejendommen hører desuden værksted og garage.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Området byder samtidig på naturskønne omgivelser med skov og vand i nærheden samt et aktivt og trygt lokalsamfund.

En solid og velholdt villa med skøn udsigt og lave varmeudgifter – klar til nye ejere.

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: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Entré



Gang



Hall



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse



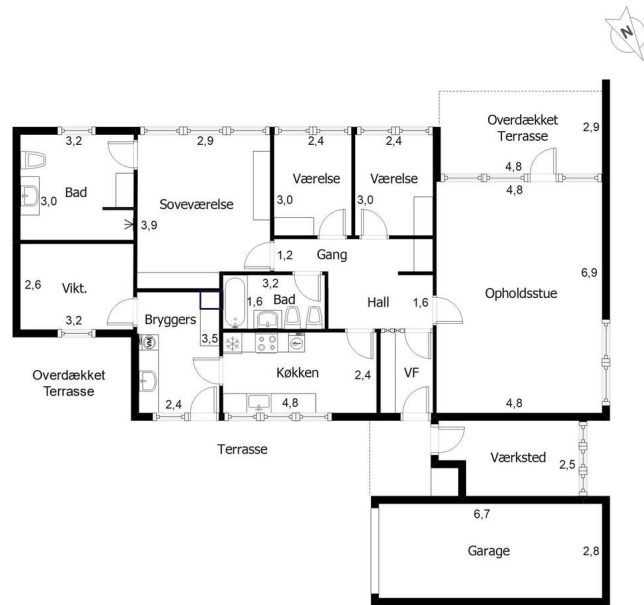
Værelse



Adresse: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

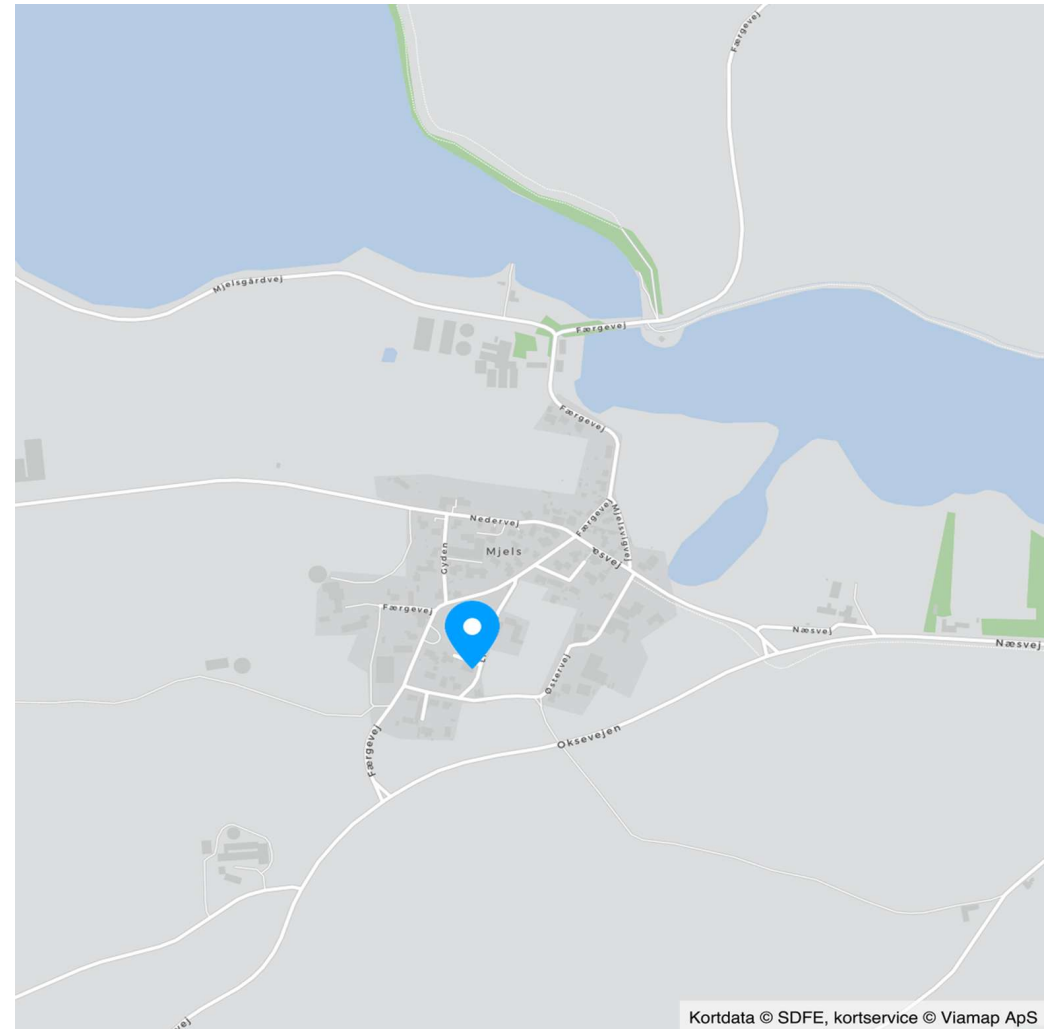
Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 253 Mjels, Oksbøl
BFE-nr.: 5297500
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1968/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 576.000
Grundværdi: 131.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 460.800
Grundlag for grundskyld: 104.800

Arealer**

Grundareal: 948 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Garage: 23 m²
Udhus: 10 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.6.003.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Mjels

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 (Gorenje), Komfur (Voss), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Gorenje), Fryser (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

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: Ekstra rabat - plus 8

Policen har en fratrukket rabat på 8%, da kunden har været en fornuftig kunde i mere end 5 år.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 1.735 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OBS: Sælgers faktiske varmemeforbrug i 2025 er opgjort og dokumenteret til kr. 6.911,61.

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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-/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.

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.



Adresse: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.350	Kontantpris	kr.	749.000
Grundskyld	kr.	1.415	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	177	I alt	kr.	763.417
Husforsikringen 2026	kr.	5.222	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.	12.845			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.151 md. / 49.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.319 md. / 39.825 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Lillegade 1, Mjels, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 437-0076
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

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:

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