



REAL

## Damager 9, 6430 Nordborg

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>200</b>   |
| Kontant          | <b>3.199.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.448</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.247</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1959/1975</b> | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **437-0166**

**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: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026



### Arkitekttegnet og gennemrenoveret familievilla med enestående arkitektur og fantastisk panoramaudsigt over søen

På Damager 9 i Nordborg venter en ganske særlig boligoplevelse, hvor spændende arkitektur, gennemførte moderniseringer og en fantastisk panoramaudsigt over søen og de grønne omgivelser går op i en højere enhed. Denne arkitekttegnede villa byder på hele 200 boligkvadratmeter i ét plan med forskudte niveauer, imponerende opholdsrum og en gennemtænkt planløsning, der giver familien masser af plads. Fra samtlige værelser og opholdsrum kan man nyde den betagende udsigt over søen, som bliver en naturlig del af hjemmet og giver boligen en helt særlig wow-effekt. Villaen skiller sig allerede ved ankomsten ud med sin karakteristiske arkitektur, hvor spændende vinkler og forskudte bygningsdele skaber et anderledes og indbydende udtryk. Indenfor fortsætter den arkitektoniske oplevelse, hvor de forskudte niveauer giver boligen karakter og skaber en spændende sammenhæng mellem rummene. Sælger har gennem sin ejertid gennemført en omfattende renovering, hvor der blandt andet er etableret gulvvarme og lagt flotte sildebensgulve i størstedelen af huset, ligesom størstedelen af vinduerne er udskiftet. Hertil kommer et flot køkken fra Tvis, modernisering af det ene badeværelse, samt komplet renovering af det andet badeværelse og bryggerset samt renovering af vandrør, kloak og varmesystem med fjernvarme. Resultatet er en særdeles indbydende bolig, hvor moderne komfort møder den oprindelige arkitekturs spændende detaljer. Boligens hjerte er uden tvivl det store og imponerende opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen i et lyst og åbent rumforløb. Det flotte køkken fra Tvis fremstår stilrent og indbydende med god bord- og skabsplads, mens den åbne forbindelse til alrummet gør det let at være sammen på tværs af madlavning, måltider og hyggelige stunder. Herfra fortsætter man naturligt ind i den rummelige stue, hvor der er rigelig plads til at indrette en dejlig sofaafdeling. De store vinduespartier trækker de grønne omgivelser helt indenfor, og uanset hvor man opholder sig, er den fantastiske udsigt over søen en konstant og betagende kulisse.

**Fortsættes på næste side...**

#### 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: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026

Villaens gennemtænkte planløsning giver samtidig mulighed for en oplagt opdeling i børne- og forældreafdeling. I den ene ende af huset ligger tre gode værelser samlet med nem adgang til et badeværelse, hvilket skaber en ideel afdeling til børnene med plads til både leg, fordybelse og privatliv. I husets modsatte ende finder man et stort og spændende soveværelse, hvor den karakteristiske arkitektur og de skrå vinkler giver rummet sin helt egen charme. Her er der god plads til at indrette en skøn forældreafdeling med adgang til boligens andet badeværelse. Fra alle fire værelser kan man nyde udsigten over søen og de grønne omgivelser, så naturen bliver en del af hverdagen, allerede fra man slår øjnene op om morgenen. Hertil kommer et stort og moderniseret bryggers med gode arbejds- og opbevaringsforhold samt flere praktiske depotrum, der bidrager til boligens mange anvendelsesmuligheder.

Udenfor fortsætter den særlige boligoplevelse med store, skønne terrassemiljøer, hvorfra den imponerende panoramaudsigt virkelig kommer til sin ret. Her kan man lade blikket vandre over søens vandspejl og de frodige omgivelser, mens årstidernes skiften skaber en levende og konstant foranderlig udsigt. Terrasserne giver masser af plads til både afslapning, grillmiddage og hyggelige sammenkomster, og med den smukke natur som nærmeste kulisser er det svært at forestille sig bedre rammer om udelivet. Til ejendommen hører desuden en garage med tilhørende skur samt et fritliggende udhus, der giver gode muligheder for både opbevaring og hobbyaktiviteter.

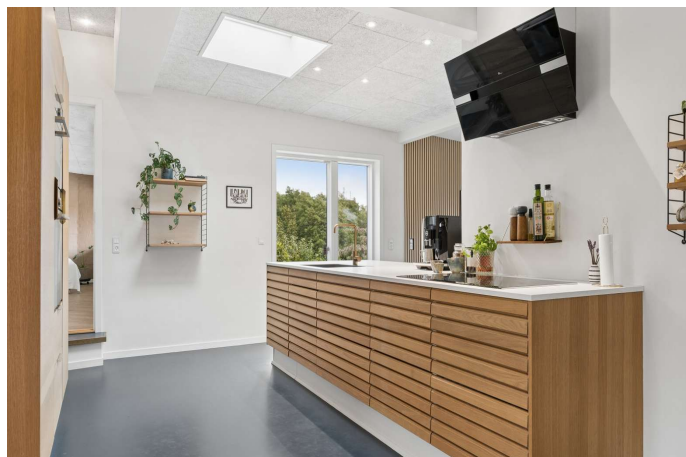
Beliggenheden på Damager er noget ganske særligt. Her bor man med naturen helt tæt på og søen som en enestående del af udsigten, samtidig med at Nordborgs mange muligheder ligger inden for kort afstand. Skole, daginstitutioner og indkøb er alle tæt på, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem for børnefamilien. Området byder desuden på skønne grønne omgivelser og gode muligheder for gåture, hvor man kan nyde naturen lige uden for døren. Det er netop kombinationen af den naturskønne beliggenhed og nærheden til byens faciliteter, der gør adressen så attraktiv.

På Damager 9 får I ikke blot en gennemrenoveret familievilla, men en vaskeægte boligoplevelse, hvor arkitekturen, de flotte materialer og den fantastiske udsigt tilsammen skaber et hjem, der skal opleves med egne øjne. En bolig med karakter, personlighed og en wow-effekt, som man sjældent møder!

Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

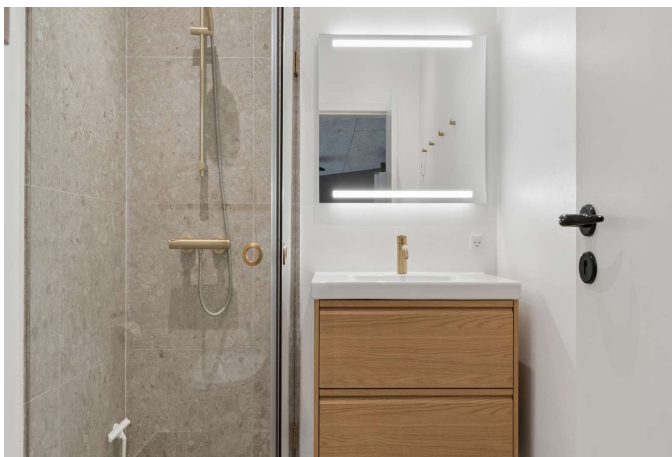
Dato: 21.10.2026



Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026



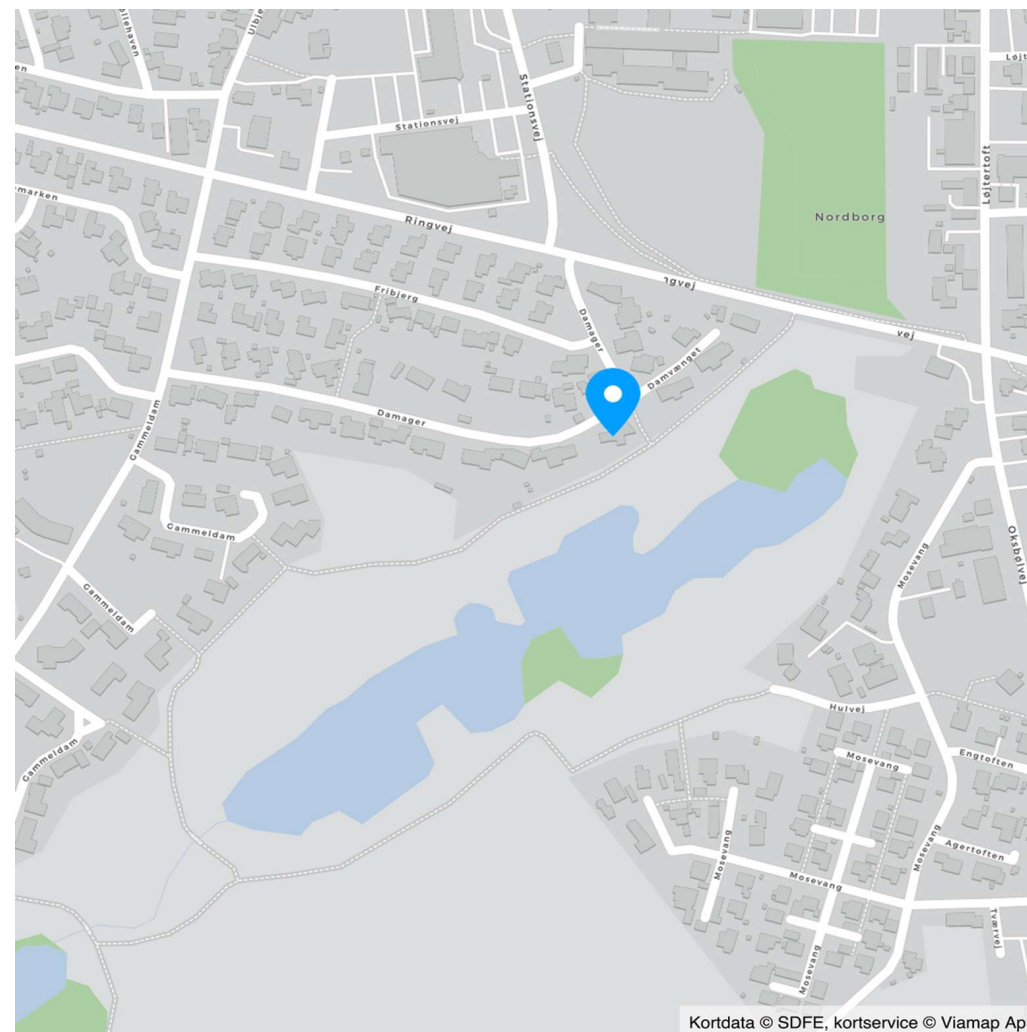
Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 503 Nordborg  
BFE-nr.: 5787223  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1959/1975

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.247 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 13 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 752.000  
Grundværdi: 158.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 601.600  
Grundlag for grundskyld: 126.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.07.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 22.09.1995 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan - 1.5.002.F - F02  
Kommuneplan 1.5.003.B - Boligområde ved Fribjerg, Hvedemarken og Kløvermarken  
Lokalplan - Grønt område ved Gammeldam i Nordborg

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 - 2035:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)  
Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)  
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)  
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf)  
Spildevandsplan 2025-2030:  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Siemens), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 28 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Damager 9, 6430 Nordborg  
 Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |               |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 3.068         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 3.199.000 |
| Grundskyld               | kr. | 1.706         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 21.050    |
| Renovation               | kr. | 3.681         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 10.749    |
| Skorstensfejning         | kr. | 627           | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 3.230.799 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 208           | 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 |               |
| Husforsikring            | kr. | 8.086         |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr. 17.377    |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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: Damager 9, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 437-0166  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 21.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 800.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 360.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Arealer:**

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold  
Der er registreret 4 værelser på ejendommen, men der findes 5 værelser heraf 1 stue.  
Pejs er ikke registreret på BBR  
Skur i have: Bygningen er ikke anført i BBR

**Antenne- og internet**

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.

**Brændeovn / pejseindsats med ukendt produktionsår (Sælger at oplyser at den er fra 2015)**

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats ukendt. Er pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af

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

## 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