

Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**182**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.929**	Grund m^2	**944**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **437-0179**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929
Dato: 23.11.2026



Velindrettet familievilla med opdelt børne- og forældreafdeling

På Røllikevej 6 venter en meget velholdt og velindrettet familievilla i ét plan, hvor en gennemtænkt planløsning, lyse opholdsrum og en skøn, stor have tilsammen skaber nogle rigtig gode rammer om familielivet. Boligen er naturligt opdelt i børne- og forældreafdeling med tre gode værelser, mens køkken-alrum og stue ligger i god forbindelse med hinanden og danner et stort, indbydende opholdsmiljø. Hertil kommer et lyst køkken renoveret i 2025, walk-in-closet, stort viktualierum, et rummeligt depot, carport med skur og en nærmest parklignende have med masser af plads omkring huset.

Man træder ind i entréen, som leder videre til husets centrale fordelingsgang. Her finder man det første af boligens tre værelser samt et separat toilet, og sammen med det tilhørende walk-in-closet opstår en oplagt forældreafdeling, hvor både opbevaringsplads og privatliv er tænkt godt ind.

Videre åbner boligen sig mod den store og lyse stue, hvor de brede vinduespartier trækker masser af dagslys ind og giver rummet en behagelig og åben atmosfære. Her er rigelig plads til at indrette en stor sofaafdeling, hvor familien kan samles, og fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse. Det giver en dejlig sammenhæng mellem inde- og udelivet og gør det muligt at nyde terrassen langt ud over sommermånederne.

Stuen ligger i naturlig forbindelse med køkken-alrummet, som bliver et oplagt samlingspunkt i boligen. Her er god plads til det store spisebord, så både familie og gæster kan samles omkring måltiderne, mens det renoverede køkken fra 2025 fremstår lyst, indbydende og meget velholdt. I direkte forbindelse med køkkenet ligger et stort viktualierum, som giver særdeles gode opbevaringsmuligheder, og herfra er der ligeledes adgang til bryggerset med vaskefaciliteter og yderligere plads til opbevaring.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026

I forlængelse af bryggerset finder man desuden et stort depot, som med sin gode størrelse åbner for et hav af anvendelsesmuligheder – hvad enten der er behov for ekstra opbevaring, hobbyrum eller plads til andre praktiske formål.

Fra køkken-alrummet fortsætter man til den separate børneafdeling, hvor to gode og lyse værelser ligger samlet omkring en fordelingsgang og husets rummelige badeværelse. Opdelingen mellem børne- og forældreafsnit giver en velfungerende planløsning, hvor både børn og voksne får deres egne rammer, mens de store fælles opholdsrum samler familien i midten af huset.

Udenfor fortsætter ejendommens indbydende udtryk. Den store, grønne og nærmest parklignende have byder på god plads, hyggelige kroge og flere muligheder for at indrette forskellige terrasse- og opholdsmiljøer. Den overdækkede terrasse ved stuen bliver en naturlig forlængelse af boligen, mens haven giver plads til både leg, afslapning og lange sommerdage under åben himmel. Til ejendommen hører desuden en stor carport med tilhørende skur, så der også er gode forhold til bil, cykler og opbevaring.

Røllikevej ligger i et etableret og familievenligt kvarter i Havnbjerg med kort afstand til både skole, indkøb, fritidsmuligheder og Nordals' mange naturoplevelser. Nordals Skolen tilbyder undervisning fra 0.-9. klasse samt SFO og klub, og der er gode indkøbsmuligheder både lokalt i Havnbjerg og i nærliggende Nordborg. Samtidig er naturen aldrig langt væk med grønne områder, søer og landskaber omkring Naturpark Nordals, som giver gode muligheder for at komme ud i det fri.

Røllikevej 6 er kort sagt en særdeles velholdt familievilla med en stærk planløsning, tre gode værelser, et flot køkken fra 2025 og skønne fælles opholdsrum – suppleret af ekstra gode opbevarings- og anvendelsesmuligheder samt en stor parklignende have med masser af plads både inde og ude.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

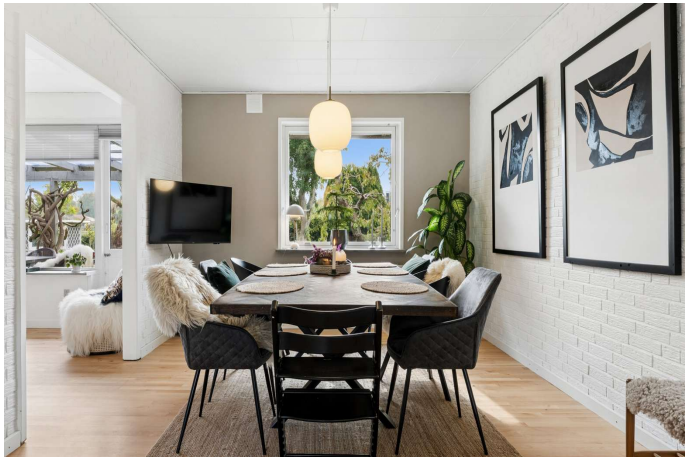
RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

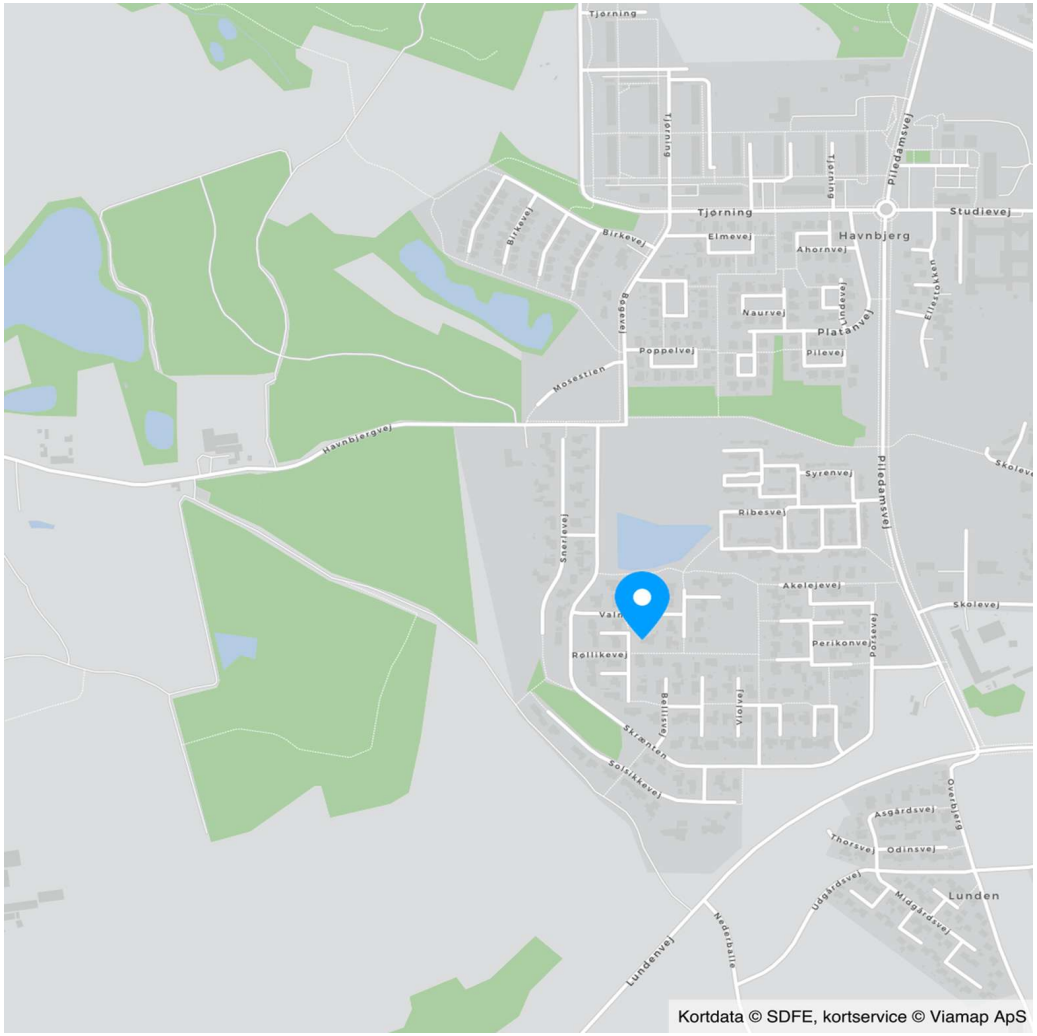
Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	289 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295354
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	810.000
Grundværdi:	180.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000
Grundlag for grundskyld:	144.000

Arealer**

Grundareal:	944 m²
Boligareal i alt:	182 m²

Øvrige arealer:

Carport:	35 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.

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

Emhætte (IKEA), Kogeplade (IKEA), Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 1.2.004.B - Boligområde ved Skrænten, Havnbjerg
Lokalplan 123 - Eksisterende boligområde i Havnbjerg syd

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf
Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf
Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 26 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens 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 C

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305
Grundskyld	kr.	1.944
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	201
Skorstensfejning	kr.	1.168
Husforsikring	kr.	11.578
Abonnement unit 10 år - Fjernvarme	kr.	1.275
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.153

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
I alt	kr.	1.113.485

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 26.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Pavillon: Bygningen er ikke anført i BBR

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Antenne- og internet
Sælger oplyser at der er Flexi 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.

Fjernvarme
Der er installeret fjernvarme i huset med Abonnement på unit 10 år, som skal overtages af køber.
Ydelsen udgør en årlig betaling på kr. 1.275,00 inkl. moms. Beløbet er en del af de oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen.
Der var pr. 1. januar 2026 et restbeløb på unit på i alt kr. 8.603,62 inkl. moms.

Sælger betaler etableringsomkostninger ved ejerskifte.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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