



REAL

Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	1.095.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.823	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

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. 1.823

Dato: 03.10.2026



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

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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026

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.

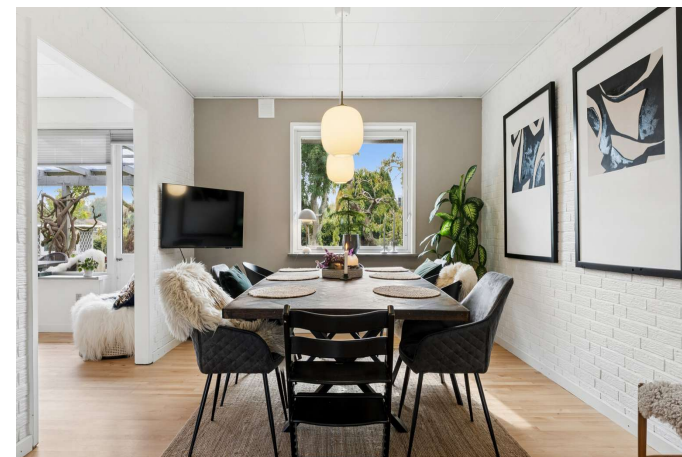
Røllikevej ligger i et etableret og familievenligt kvarter i Havnbjerg med kort afstand til både skole, indkøb, fritidsmuligheder og Nordals' mange naturoplevelser. Nordals Skolen tilbyder undervisning fra 0.-9. klasse samt SFO og klub, og der er gode indkøbsmuligheder både lokalt i Havnbjerg og i nærliggende 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.

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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026



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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026



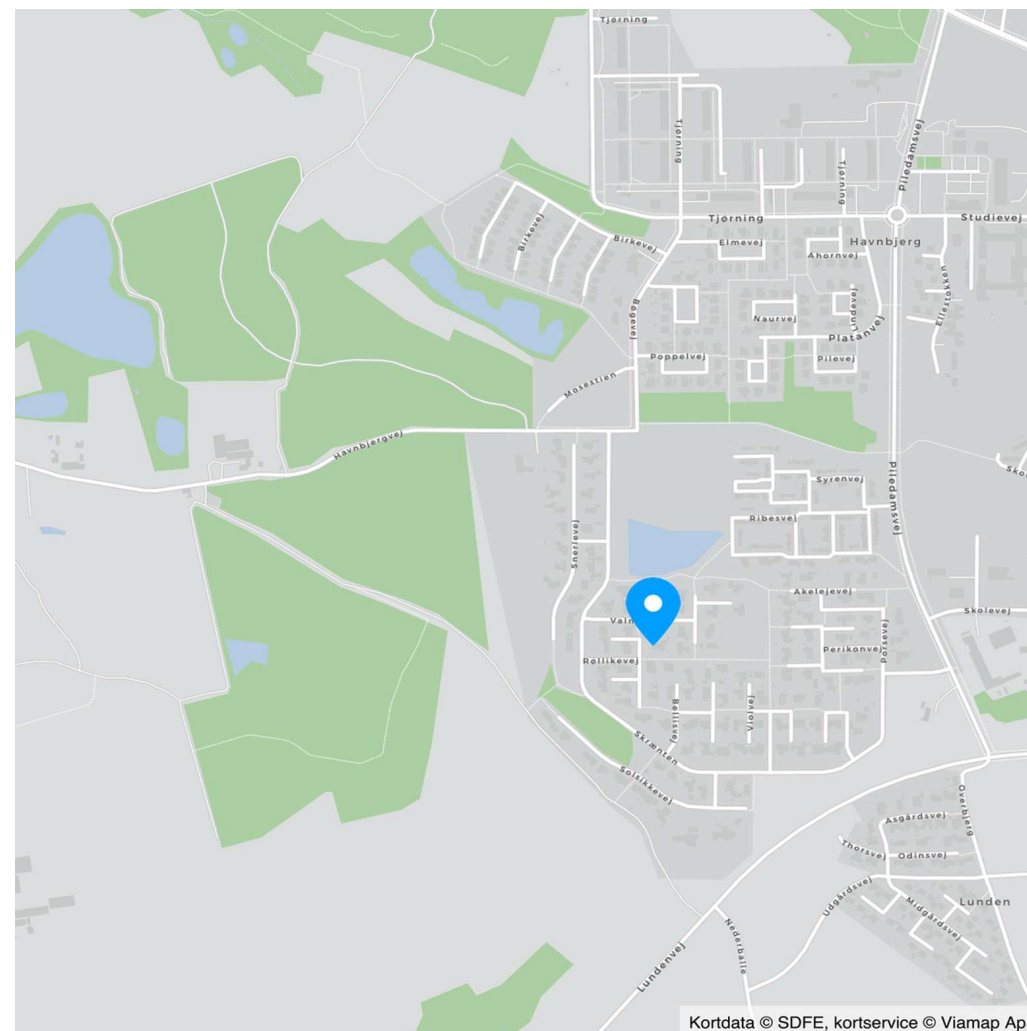
Adresse: Røllikevej 6, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026

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 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 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

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

Planer

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>

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 26 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 3.305
kr. 1.944
kr. 3.681
kr. 201
kr. 1.168
kr. 11.578

Pr. år

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 21.878

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

Sagsnr.: 437-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 03.10.2026

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 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 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. 2: hovedstol kr. 1.100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 26.000

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

Uoverensstemmelse 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.

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