



REAL

Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	2.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.401	Grund m ²	972
Byggeår	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **437-0133**

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: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026



Indflytningsklar familievilla på eftertragtede Runevænget

På en af Guderups populære og rolige adresser venter denne indbydende villa, hvor moderne komfort, gennemtænkt planløsning og en skøn, privat atmosfære går op i en højere enhed. Her får I et hjem i ét plan, som sælger har moderniseret med sikker hånd og sans for både æstetik og funktionalitet – blandt andet med nye sildebensgulve, flotte vægge og lofter, nyt køkken og en optimeret planløsning, der passer perfekt til den moderne familie. Hertil kommer et flot energimærke B, som vidner om en effektiv bolig med lave varmeudgifter.

Boligens naturlige samlingspunkt er det fantastiske leverum, hvor køkken, alrum og stue smelter smukt sammen. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier og skaber en varm og levende atmosfære dagen igennem. Køkkenet ligger centralt med god arbejdsplads og direkte forbindelse til alrummet, mens stuen folder sig ud som et hyggeligt opholdsrum med adgang til det skønne terrassemiljø.

Planløsningen byder på fire gode værelser, herunder et regulært soveværelse, to badeværelser, bryggers og en praktisk gangfordeling, der giver både privatliv og sammenhæng i hverdagen. Hertil kommer en stor dobbeltgarage, som giver fremragende muligheder for biler, opbevaring, hobby eller værksted.

Udelivet er noget helt særligt. Haven ligger lukket og privat, og terrassen danner en skøn ramme om sommermiddage, afslapning og lange aftener i rolige omgivelser. Beliggenheden i udstykningen er rigtig god, og her bor I tæt på hverdagens nødvendigheder, skole, indkøb og fritidsmuligheder – samtidig med at Guderup placerer jer midt i den smukke alsiske natur og med kort afstand til Nordborg og områdets attraktive arbejdspladser.

En lækker, lys og indflytningsklar villa med plads til familielivet – og med en beliggenhed, et energimærke og en komfort, der er svær ikke at forelske sig i.

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: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026



Alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Stue

Adresse: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026



Værelse



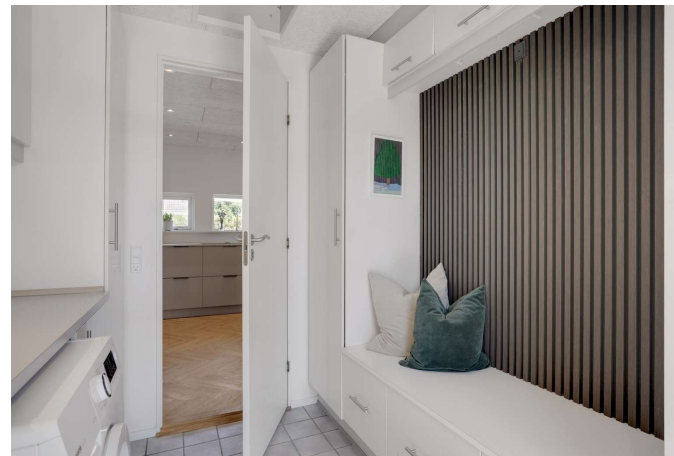
Værelse



Værelse



Soveværelse



Bryggers

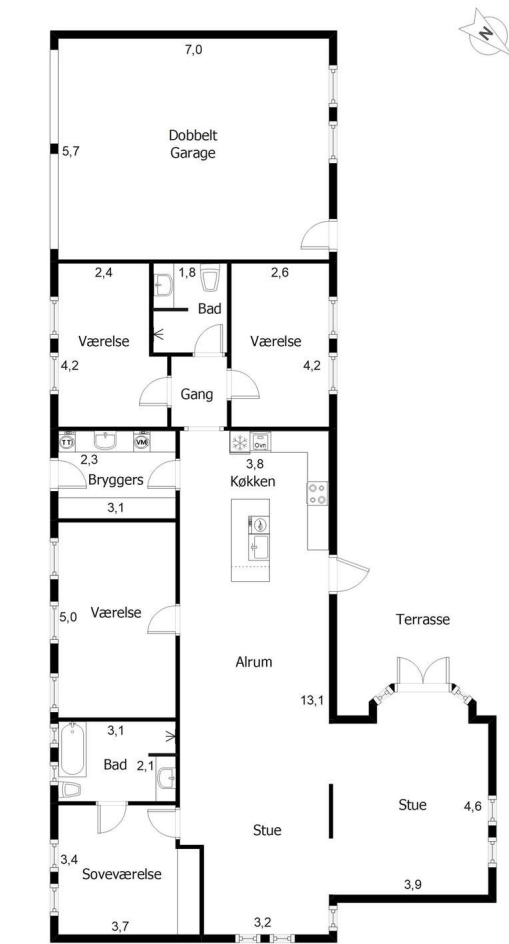


Garage

Adresse: Runevangen 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

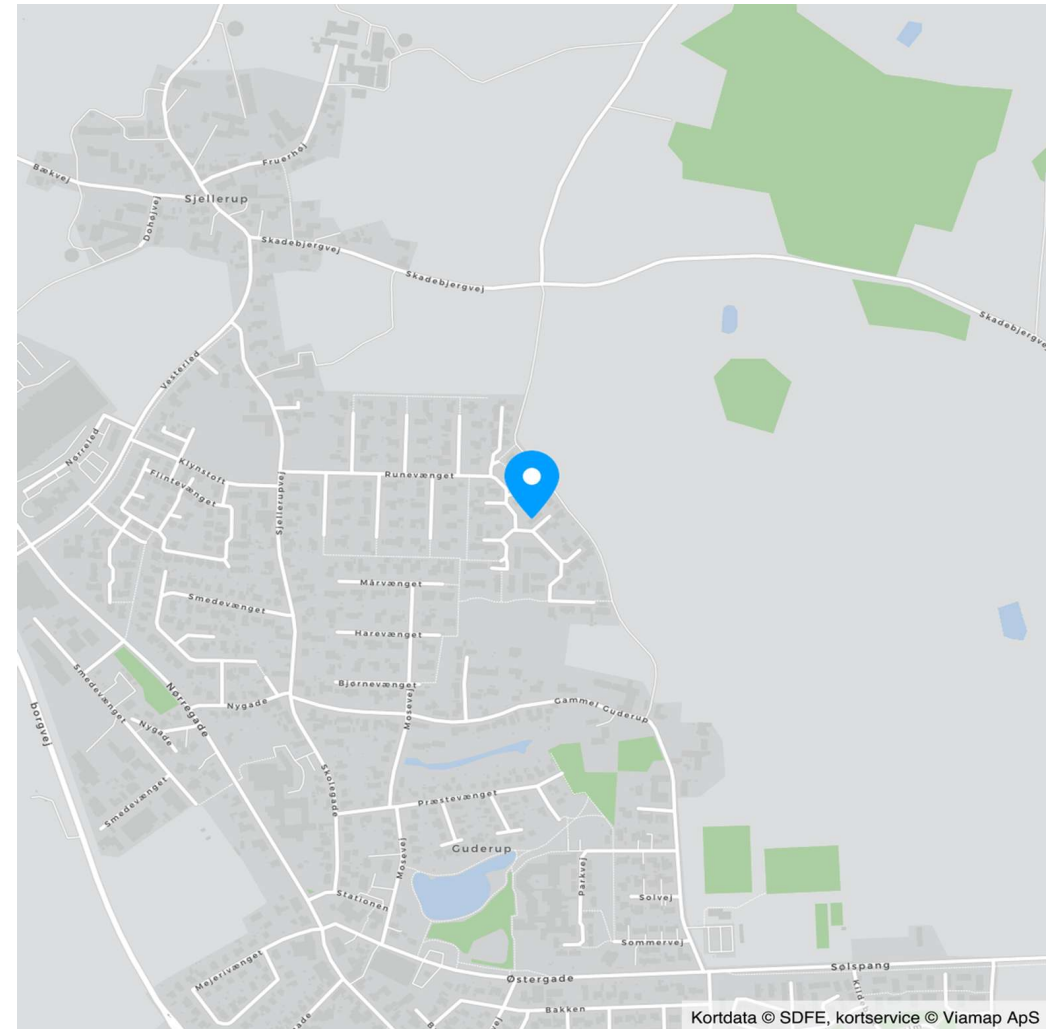
Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 911 Guderup, Egen
BFE-nr.: 5294858
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.364.000
Grundværdi: 272.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.091.200
Grundlag for grundskyld: 217.600

Arealer**

Grundareal: 972 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 46 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

- Nr. 1: 07.09.1983 - Lokalplan nr. 120
- Nr. 2: 26.06.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 27.11.1986 - Dok om fællesantenneanlæg mv

Planer

Kommuneplan 1.1.009.B - Boligområde ved Runevænget, Guderup
Lokalplan 120 - Boligområde mellem Holmvej og Runevænget

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):

Køleskab (Bosch), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 13 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.565	Kontantpris	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	2.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	194	I alt	kr.	2.525.267
Grundejerforening	kr.	200			
Husforsikring	kr.	4.236			
Ejerudgift i alt 1. år			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		
	kr.	16.813			

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: Runevænget 63, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 437-0133
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.760.000
Nr. 5: hovedstol kr. 215.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Runevænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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 ejendomsskattereformen. 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