

REAL



Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	159
Kontant	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.348	Grund m ²	1.231
Byggeår/ombygget	1968/1970	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0145**

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: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026



En sjældent velholdt villa med plads, privatliv og en helt særlig atmosfære

På en skøn, højtliggende og privat placering i Havnbjerg finder I denne imponerende velholdte villa, hvor den gode stil mærkes fra første øjeblik. Her er passet så godt på både hus og detaljer, at I kan flytte direkte ind – uden først at skulle finde malerpenslen frem. En gennemført rød tråd, en stemningsfuld arkitektur og en særdeles flot tilstandsrapport uden én eneste rød anmærkning understreger, at dette er en bolig ud over det sædvanlige.

Planløsningen er både harmonisk og gennemtænkt. Den rummelige entré fordeler til hjemmets fire gode værelser, badeværelse og separate gæstetoilet, mens den store og lyse stue udgør boligens naturlige samlingspunkt med god plads til både sofamiljø og spiseafdeling. Køkkenet ligger praktisk placeret tæt på opholdsrummene og suppleres af et viktualierum. Fra entréområdet er der adgang til den overdækkede terrasse, som skaber en dejlig overgang mellem inde- og udelivet. Bryggers og baggang giver samtidig praktiske rammer om hverdagen med egen indgang og god plads til overtøj, sko og vasketøj.

Udelivet er tænkt med hele vejen rundt om huset. Flere skønne terrasse-miljøer giver mulighed for at følge solen dagen igennem, og de overdækkede partier forlænger sommeraftenerne og skaber læ på de mere omskiftelige dage. Hertil kommer en stor carport med tilhørende værksted og redskabsrum.

Boligen er løbende opdateret med vinduer fra 2006, terrasse- og yderdør fra 2017 samt tag, stjern og ovenlysvinduer fra 2000/2001. Huset blev hulmursisoleret i 2014, og taget blev efterisoleret i 2020.

Valmuevej 11 ligger på Nordals, hvor hverdagen kan kombineres med grønne omgivelser, kystnær natur og områdets mange muligheder for friluftsliv. Her får I fredelige rammer og en dejlig base tæt på både Nordborg og resten af Als.

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: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026



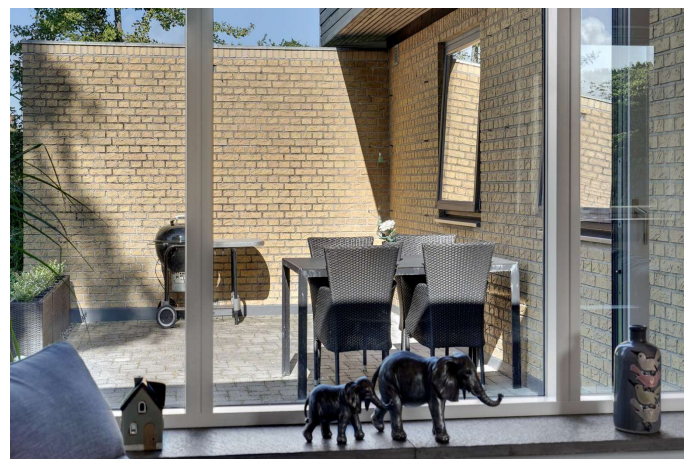
Stue



Stue



Stue



Stue



Ejendommen



Køkken

Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Værelse

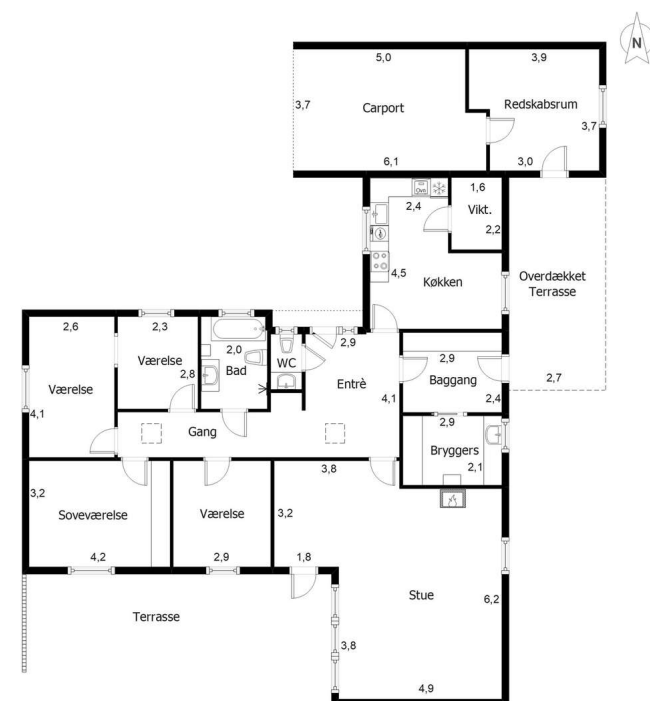


Værelse

Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

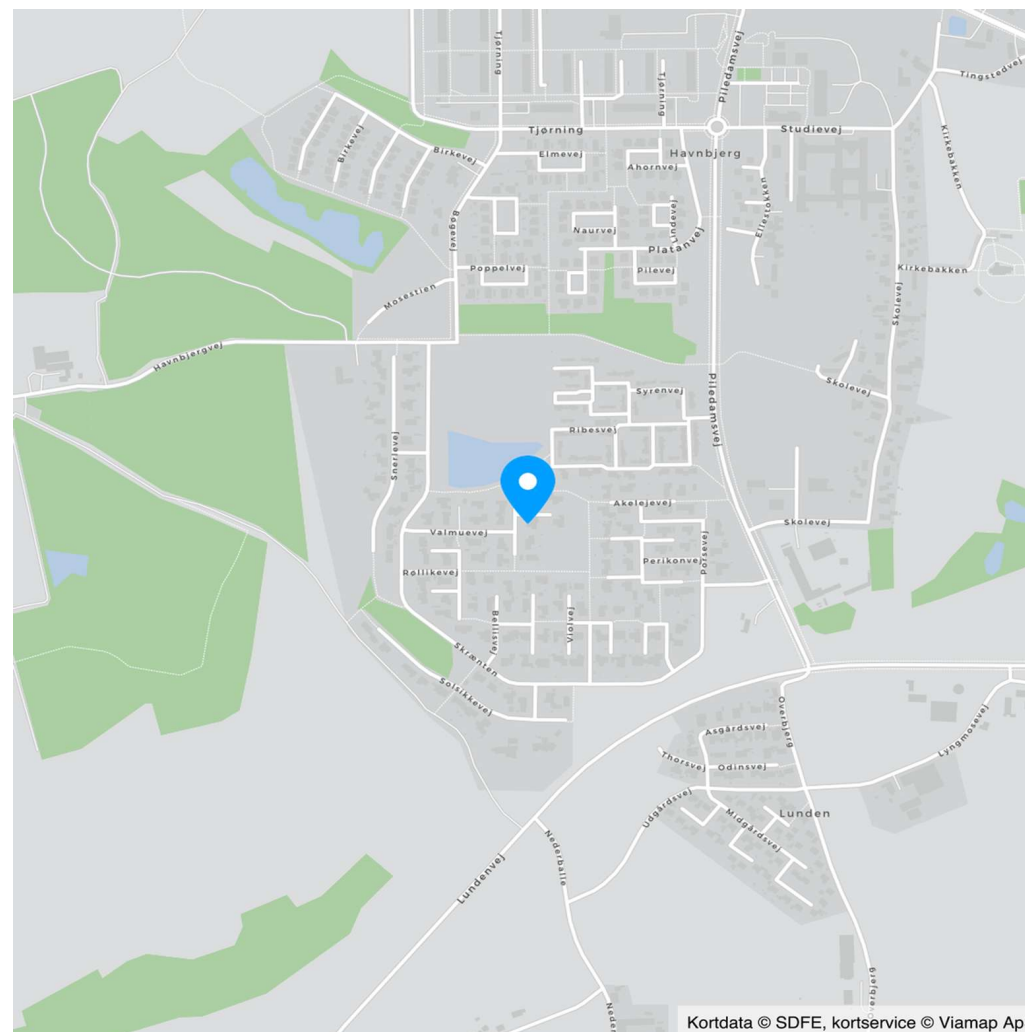
Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 282 Havnbjerg Ejerslav, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295347
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 790.000
Grundværdi: 208.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 632.000
Grundlag for grundskyld: 166.400

Arealer**

Grundareal: 1.231 m²
Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer:
Garage: 41 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: 03.10.1967 - 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):

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
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.: 17.600 Forbrug: 22 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske og dokumenteret varmekonsum for 2025: 16.886,90 kr.

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
 Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.223	Kontantpris	kr. 1.195.000
Grundskyld	kr.	2.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.794
Skorstensfejning	kr.	476	I alt	kr. 1.212.844
Rottebekæmpelse	kr.	191	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.	6.062		
Grundejerforening	kr.	300		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.180		

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: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 620.000
Nr. 3: hovedstol kr. 143.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Havnbjerg Syd
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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat 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

Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Yousee og 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.

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.

Brændeovn/pejseindsats produceret før 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal i forbindelse med ejerskifte nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg . Køber må forvente



Adresse: Valmuevej 11, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0145
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 25.07.2026

omkostninger hertil.

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

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