

REAL



Solbakken 11, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	1.199.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.654	Grund m2	861
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0001**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. 74423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa med central beliggenhed i Nordborg

På en lukket og privat grund midt i Nordborg finder du denne lyse og velholdte villa på hele 167 m², der byder på en gennemtænkt planløsning, masser af muligheder og et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Her får du et indflytningsklart hjem med både funktionalitet og hygge – perfekt til familien, der ønsker ro og nærvær, men samtidig en central placering tæt på byens tilbud.

Indendørs mødes du af en stor, lys og rummelig entré med adgang til husets gæstetoilet. Herfra er der direkte adgang til både værelsesafdelingen, bryggerset og stuen. Værelsesafdelingen rummer tre gode soveværelser samt et badeværelse, der skaber plads og privatliv for hele familien. Bryggerset har egen indgang og fungerer som praktisk bindeled til husets hjerte – det store køkkenalrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær, og den originale dobbelte skydedør adskiller rummet fra den store, åbne stue. Stuen imponerer med sit fantastiske lysindfald og gode plads, hvorfra du har direkte udgang til den private terrasse, der både er lukket, solrig og delvist overdækket. Fra bryggerset er der også adgang til en meget funktionel kælder, der rummer et ekstra badeværelse, flere disponible rum og egen udgang. Kælderen giver oplagte muligheder til hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaring og meget mere – kun fantasien sætter grænser.

Udendørs venter en skøn og velanlagt have med flere hyggelige terrassemiljøer, der indbyder til afslapning og samvær. Grunden er lukket og privat, hvilket skaber en fredelig atmosfære. Derudover får du en stor garage med plads til både bil og opbevaring samt en rummelig indkørsel.

Villaen ligger centralt i Nordborg midtby, hvor du er tæt på indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig er du i kort afstand til naturskønne områder med både skov og strand, der giver mulighed for friluftsliv året rundt. Nordborg byder desuden på et aktivt lokalsamfund, idrætsfaciliteter og hyggelige byrum, hvilket gør området attraktivt for både børnefamilier og voksne, der ønsker nærhed til by og natur.

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: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	806 Nordborg
BFE-nr.:	5787516
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	753.000 kr.
Grundværdi:	146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	602.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	116.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	861 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Garage:	29 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.04.1969 lbnr. 3421-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planforhold

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab; Liebherr - Kogeplade; Blomberg - Emhætte; Thermix - Ovn; Brandt - Opvaskemaskine; Miele - Vaskemaskine; Miele - Tørretumbler; Bosch - Fryser; Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug: 133,20 GJ Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort til kr. 26.247,7

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank

Der er registreret en nedgravet olietank, som ifølge BBR er afblændet

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.072	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.199.000
Grundskyld	kr.	1.577	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	11.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.215.050
Rottebekæmpelse	kr.	189	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.851			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.492 md./ 77.899 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.260 md./ 63.126 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Solbakken 11, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0001
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	505.909	505.909	390.371	DKK	1	25.747	24,50	3,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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