

REAL



Møllehaven 43, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	87
Kontantpris	499.000	Værelser	3
Ejerudgift	856	Grund m2	691
Byggear/ombygget	1959/1969	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0012**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Møllehaven 43 – en hyggelig og velindrettet villa på 87 m², der løbende er moderniseret og i dag fremstår lys, præsentabel og indflytningsklar. Huset er opdateret med udskiftede vinduer og et tag fra 2007, hvilket giver en solid og veldisponeret bolig, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en gennemført helhed i rolige omgivelser midt i byen.

Indendørs:

Boligen byder velkommen i en lys og rummelig entré, hvor det tidløse og moderne badeværelse er praktisk placeret. Herfra er der adgang til det stilrene og lyse køkken, som ligger i åben forbindelse til den store stue. Stuen fremstår særdeles indbydende med et flot lysindfald og god plads til både spisebord og sofamiljø – et naturligt samlingspunkt for hele familien. Værelsesafdelingen rummer to gode, regulære værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til en privat terrasse. Et dejligt ekstra frirum, hvor morgenkaffen eller en rolig stund kan nydes helt ugeneret.

Kælder:

Kælderen byder på et stort, praktisk vaskerum med god bordplads og håndvask samt et disponibelt rum, der i dag anvendes til opbevaring. Rummet giver gode muligheder for hobby, opbevaring eller ekstra funktionel plads i hverdagen.

Udendørs:

Haven er et af ejendommens store aktiver – privat, velanlagt og med flotte belægninger, der skaber et indbydende og let passet udeareal. Her får du gode terrasser, grønne rammer og plads til både gæster og afslapning. Dertil kommer en garage i kælderniveau, som sikrer praktisk parkering og ekstra opbevaringsmuligheder.

Området:

Møllehaven er et roligt og velfungerende kvarter i hjertet af Nordborg. Her bor du i gåafstand til indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport og byens øvrige faciliteter. Området byder på gode stisystemer, smuk natur omkring Nordborg Sø og et aktivt lokalmiljø, som giver både tryghed og nærhed i hverdagen.

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: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026



Adresse: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

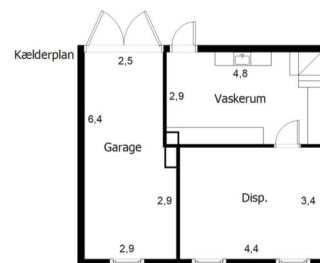
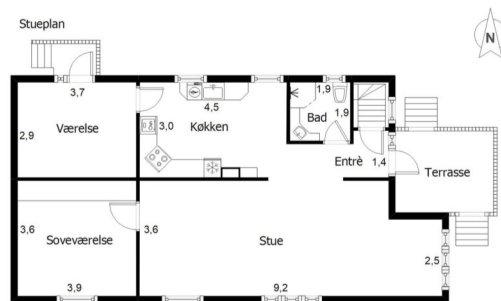
Dato: 17.01.2026



Adresse: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	526 Nordborg
BFE-nr.:	5787246
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	278.000 kr.
Grundværdi:	104.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	222.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	83.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	691 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	54 m ²
Integreret Garage:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Kirkevænget og Møllehaven, Nordborg
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 20.670,00 kWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 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.

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.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens aflledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

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: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.134	Kontantpris/udbetaling	kr.	499.000
Grundskyld	kr.	1.123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	4.204	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	512.120
Rottebekæmpelse	kr.	126			

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

10.268

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.739 md./ 32.873 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.219 md./ 26.623 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: 16.01.2026
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: Møllehaven 43, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0012
Ejerudgift/md.: kr. 856

Dato: 17.01.2026

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
Totalkredit/3,1% Obligationslån	Obligationslån	221.313	221.313	223.904	DKK	3,12	28.404	10,25	4,03			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