



**REAL**

## Sømadevej 6, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>699.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.152</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.088</b>
Byggeår	<b>1961</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **437-0091**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/nordborg](http://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: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026



### **Indflytningsklar familievilla med parklignende have, værksted og skønne terrasser**

Velkommen til en lys og indbydende villa med en god og funktionel planløsning, der passer perfekt til både familien og parret, der ønsker plads og fleksibilitet i hverdagen.

Boligen rummer en rummelig stue i åben forbindelse med spisestuen, hvor et dejligt lysindfald skaber en varm atmosfære. Herfra er der udgang til et skønt terrassemiljø. Køkkenet er centralt placeret med god arbejdsplads og adgang til bryggers. Alrummet forbinder boligen og giver adgang til et ekstra værelse, oplagt som kontor eller gæsteværelse.

Planløsningen byder desuden på to separate værelsesafdelinger – ideelt til både børn og voksne – samt to badeværelser. På førstesalen findes en hyggelig repos/stue, der giver ekstra opholdsplads.

Udendørs venter en flot, parklignende have med flere skønne terrassemiljøer, hvor solen kan nydes hele dagen. Herudover får du gode udendørsfaciliteter med både carport og værksted – perfekt til hobby og opbevaring.

### **Området**

Ejendommen er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser i Nordborg med kort afstand til indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Her er et trykt lokalmiljø og nem adgang til skov og vand.

En ideel bolig for dig, der søger en indflytningsklar villa med god planløsning og skønne udearealer.

### 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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026



Køkken



Køkken



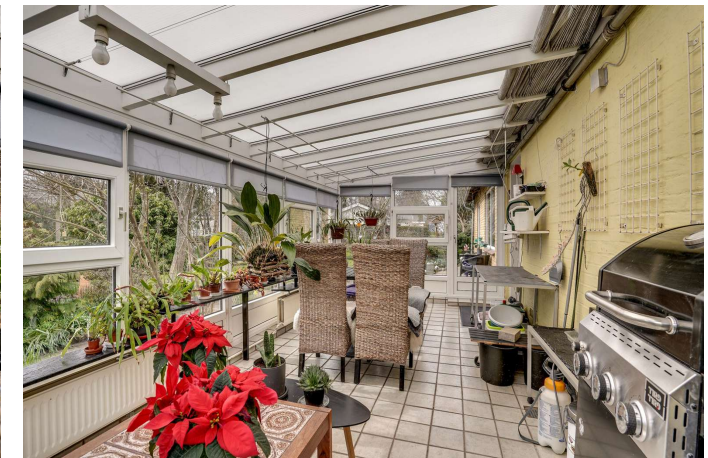
Køkken



Alrum



Udestue



Udestue

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse



Stue/værelse



Badeværelse



Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

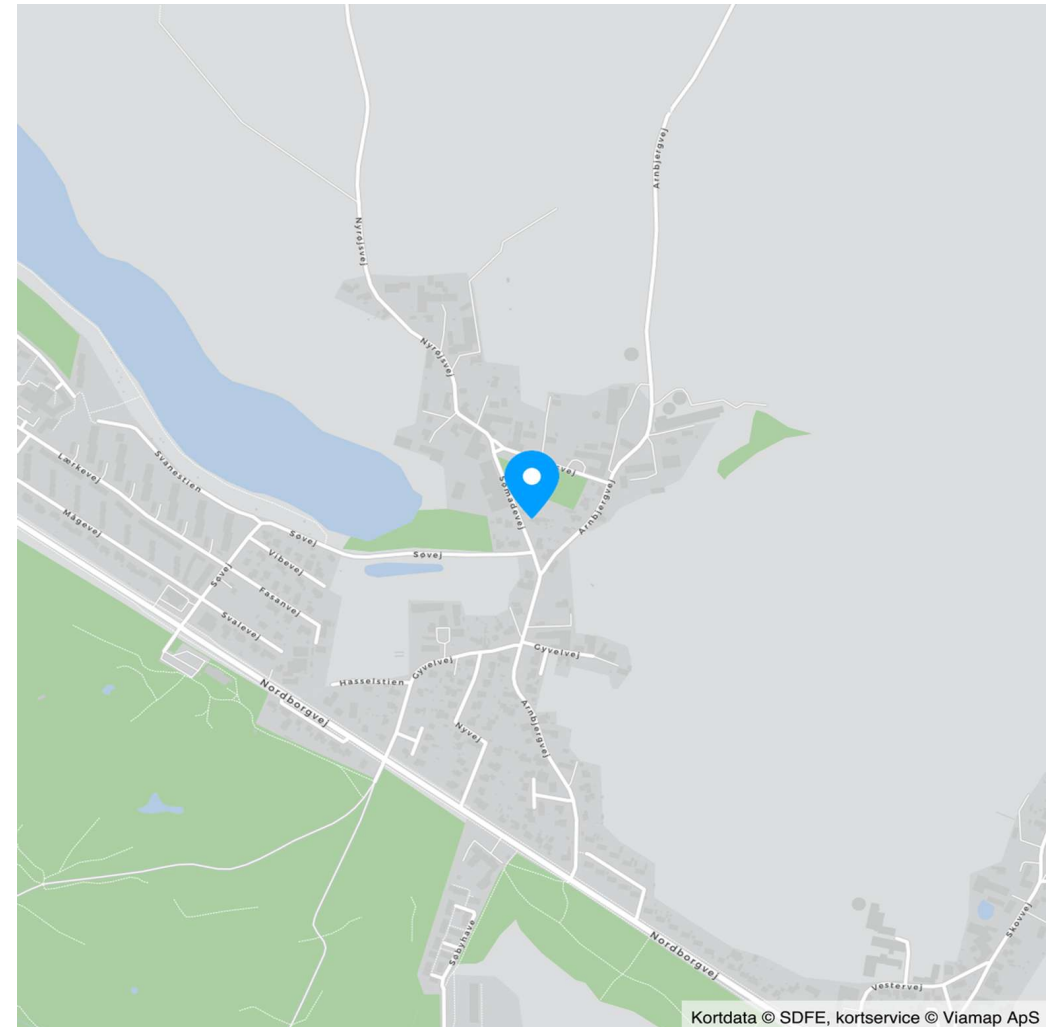
Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	358 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295782
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	433.000
Grundværdi:	107.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	346.400
Grundlag for grundskyld:	85.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.088 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	167 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	13 m <sup>2</sup>
Udhus:	32 m <sup>2</sup>
Drivhus:	9 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.06.2004 - Dok. om byggeretsligt skel. Till. matr. nr. 42 og 359

**Planer**

Kommuneplan 1.4.001.G - Blandet bolig og erhverv i Lavensby

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)

Planstrategi 2022:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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 (Gram), Komfur (Gram), Emhætte (Voss), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.100                      Forbrug: 32 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.767	Kontantpris	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	1.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	185	I alt	kr.	714.467
Husforsikring	kr.	7.038	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.	13.826			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.896 md. / 46.752 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.114 md. / 37.367 år v/26,61 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Sømadevej 6, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0091  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 02.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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:**

Overdækning ved indgang og udestue er ikke registreret på BBR

**Antenne- og internet**

Sælger oplyser at der er 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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