



REAL

Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	499.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.337	Grund m ²	658
Byggeår/ombygget	1900/1985	Energimærke	E

Sagsnr. **437-0120**

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: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026



Charmerende familievilla med skøn udsigt, gode udebygninger og naturskøn beliggenhed i Elstrup

Velkommen til Elstrup Overby 10 – en charmerende og rummelig familievilla med masser af muligheder, beliggende i rolige og naturskønne omgivelser. Her får I en fantastisk udsigt over åbne marker og grønne vidder, hvor horisonten synes uendelig, og naturen bliver en del af hverdagen.

Ejendommen byder på skønne terrassemiljøer og en privat, velanlagt have, som indbyder til både afslapning, leg og hyggelige stunder i fredelige omgivelser. Derudover medfølger gode og anvendelige udebygninger med værksted og garage, som giver ekstra plads til hobby, opbevaring eller kreative projekter.

Boligen har en velfungerende planløsning med lyse og indbydende opholdsrum. Stueplan rummer stue og spisestue, et hyggeligt alrum i forbindelse med køkkenet samt bryggers og badeværelse, hvilket skaber gode rammer for familielivet. På førstesalen findes et stort soveværelse, tre værelser samt et rummeligt repos med plads til eksempelvis kontor, legeområde eller ekstra opholdsrum.

Ejendommen fremstår mulighedsrig og giver de kommende ejere gode muligheder for at sætte deres eget præg og skabe drømmehjemmet. Samtidig er der mulighed for hurtig overtagelse. Betontag og undertag er fra 1998.

Elstrup er et attraktivt område for dem, der ønsker det bedste fra to verdener – den fredelige, landlige idyl og samtidig kort afstand til Guderup, som ligger inden for gåafstand. Her findes skole, daginstitutioner, indkøb og et aktivt lokalsamfund, som gør hverdagen nem og attraktiv for hele familien.

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: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Alrum

Adresse: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

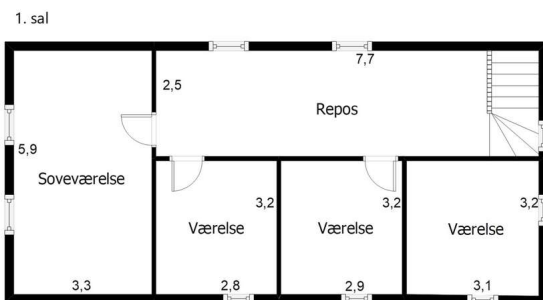
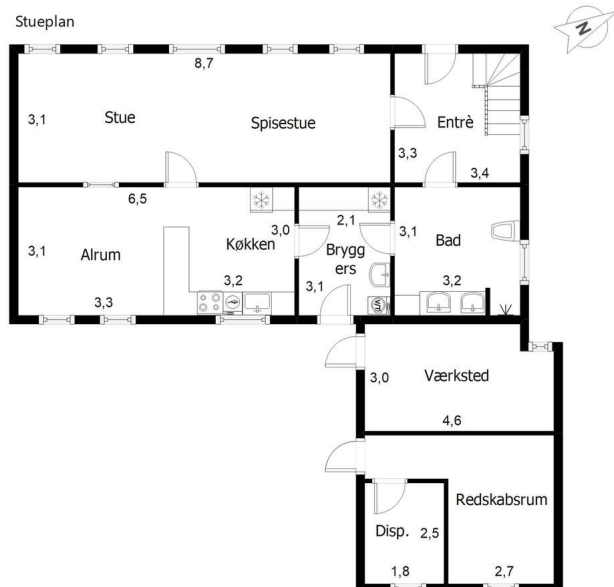


Værelse

Adresse: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

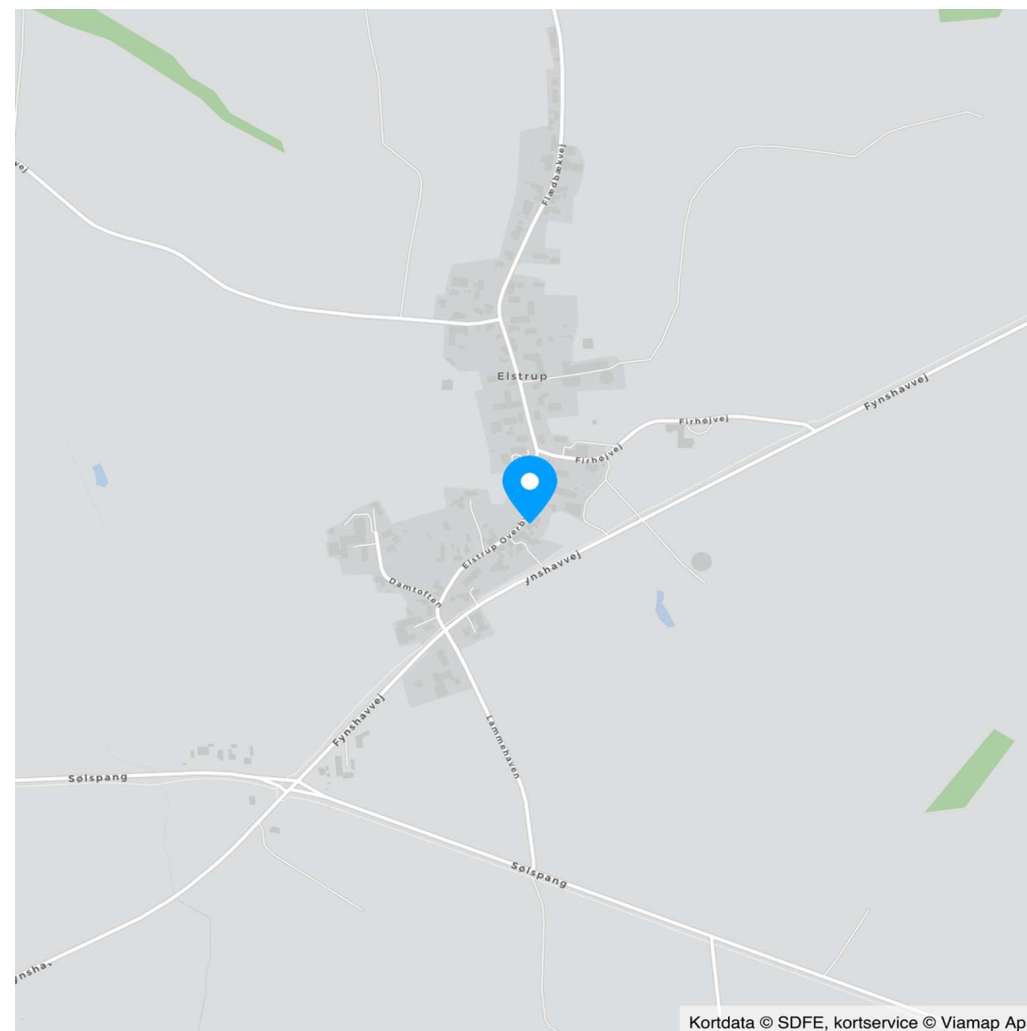
Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 74 Elstrup, Egen
BFE-nr.: 5293761
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 750.000
Grundværdi: 195.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 600.000
Grundlag for grundskyld: 156.000

Arealer**

Grundareal: 658 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 48 m²
Carport: 24 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.1.006.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Elstrup

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):

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
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.: 20.600 Forbrug: 15.786 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.060
Grundskyld	kr.	2.106
Renovation	kr.	3.681
Husforsikring	kr.	7.032
Rottebekæmpelse	kr.	170
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.049

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
I alt	kr.	510.950

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

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: Elstrup Overby 10, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0120
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 23.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 438.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejendommen er bevaringsværdi kategori 6

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

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.

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-/årsopgørelsen. 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 BBR

Drivhus er ikke noteret på BBR.

Bevaringsværdi

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