

REAL



Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.134	Grund m ²	669
Byggeår/ombygget	1962/1991	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0177**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

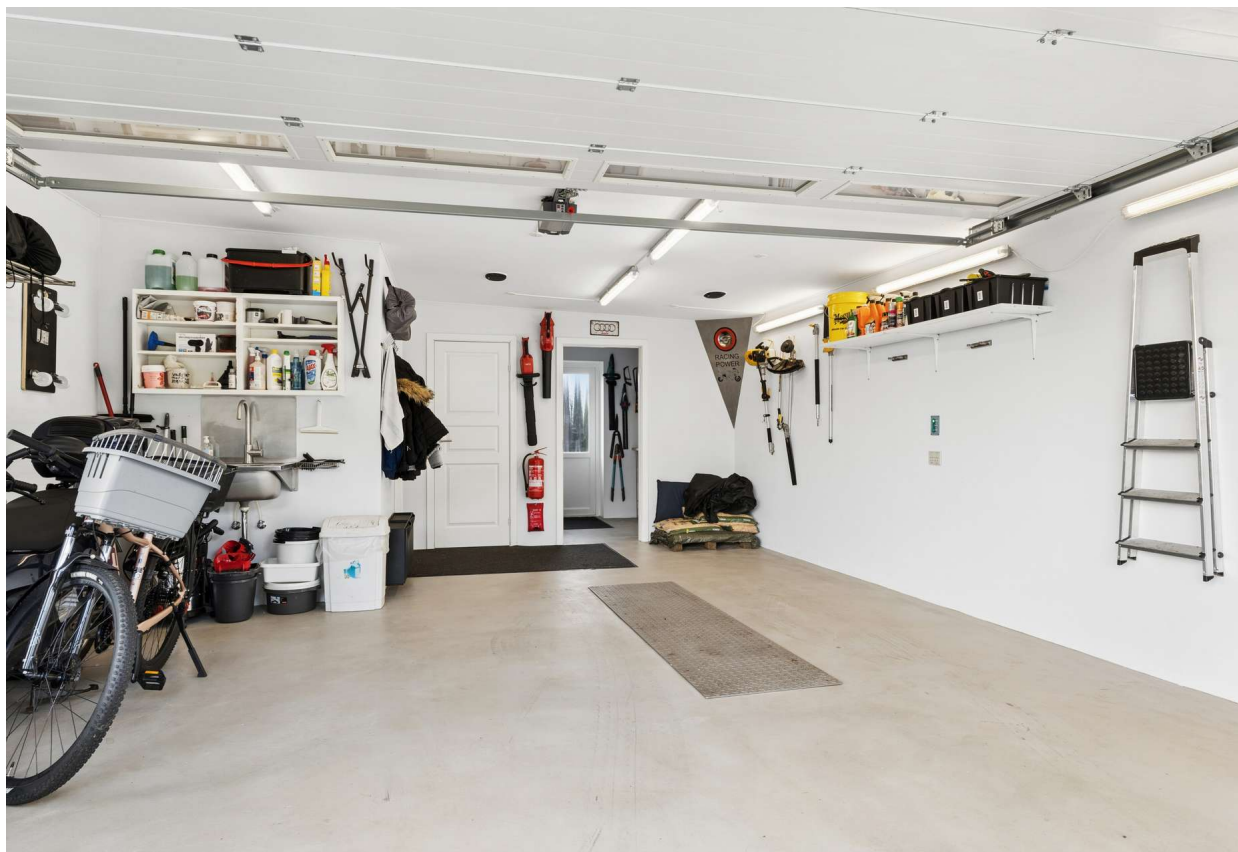
Salgsopstilling

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: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026



Indflytningsklar kvalitetsvilla med garage i særklasse

På Svarretoft 8 i Oksbøl venter en utrolig velholdt og indflytningsklar familievilla, hvor flotte materialevalg, en gennemtænkt planløsning og en helt særlig garage skaber nogle særdeles attraktive rammer om familielivet. Ejendommen er løbende blevet renoveret i perioden 2005-2009, hvor der er lagt vægt på kvalitet, funktionalitet og de små detaljer. Her får I fire gode værelser, et dejligt åbent køkken-alrum og stue samt en stor udestue, der forbinder boligen med den smukt anlagte og private have, som grænser op til åbne marker.

Allerede ved ankomsten bliver man mødt af en af ejendommens helt store kvaliteter – den store, integrerede og særdeles velholdte garage fra 2009, hvor der virkelig er kræset for detaljerne. Her er der ikke gået på kompromis med hverken materialer eller faciliteter, og med en lift nedfældet i gulvet er garagen noget ganske særligt. De gode pladsforhold og den gennemførte indretning giver optimale betingelser for både bilentusiasten og den kvalitetsbevidste hobbyhåndværker, der ønsker et værksted ud over det sædvanlige. Garagen er samtidig integreret med boligen, så man via den direkte adgang kan komme tørskoet indenfor året rundt.

Fra garagen træder man ind i boligens gangareal, som leder videre mod husets naturlige samlingspunkt – det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor rummene smelter sammen i ét sammenhængende opholdsmiljø. Her mærker man straks den dejlige atmosfære og den særlige følelse af hjem, som kendetegner hele ejendommen. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, mens den gennemtænkte indretning giver rigelig plads til både et stort spisebord, hvor familien kan samles om måltiderne, og en hyggelig sofaafdeling til afslapning og samvær.

Fortsættes på næste side...

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: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026

Køkkenet er fra Kvik og fremstår flot og velholdt med gode arbejdsflader og skabsplads. I praktisk forbindelse hermed ligger bryggerset, ligeledes med inventar fra Kvik, hvor ekstra bordplads, gode opbevaringsforhold og vaskefaciliteter placeret i en behagelig arbejdshøjde gør rummet særdeles anvendeligt.

Fra stuen fortsætter boligens indbydende rammer ud i den store udestue, som med sine gode pladsforhold giver familien endnu et dejligt opholdsrum. Her kan man indrette en hyggelig spiseplads eller et afslappende loungemiljø med kig til havens grønne omgivelser, mens udesæsonen forlænges i begge ender. Både fra stuen og udestuen er der direkte udgang til de skønne terrassemiljøer, så inde- og udelivet forbindes på naturlig vis. Stueetagen rummer desuden et flot badeværelse med inventar fra Kvik, et separat toilet samt et rummeligt værelse med adgang til udestuen.

På førstesalen fortsætter den velindrettede planløsning med et rummeligt repos, der fordeler etagens tre gode værelser. Her er der plads til både børneværelser og soveværelse, mens det ene værelse desuden har adgang til sit eget walk-in. Overalt i boligen fornemmer man den omhu, der er lagt i vedligeholdelsen og de løbende forbedringer, hvilket giver en dejlig helhedsoplevelse og en bolig, der fremstår utrolig præsentabel.

Udenfor venter en flot, privat og velanlagt have, hvor hyggelige terrassemiljøer, velholdte grønne arealer og en dejlig atmosfære skaber de perfekte rammer om udelivet. Haven grænser op til åbne marker og byder på god plads til både leg, boldspil og afslappende stunder i solen. De skønne terrassemiljøer giver mulighed for at finde en hyggelig plads til både morgenkaffen og de lange sommeraftener, mens den overdækkede del indbyder til hyggelige middage i læ. Haven fremstår særdeles indbydende med en skøn følelse af privatliv, og med direkte adgang fra både stue og udestue bliver udelivet en naturlig forlængelse af hjemmet. Til ejendommen hører desuden to skure, som sammen med depotet ved garagen sikrer rigtig gode opbevaringsforhold.

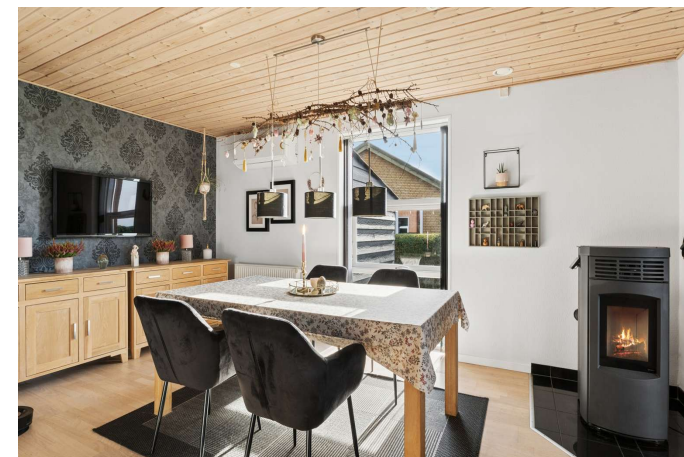
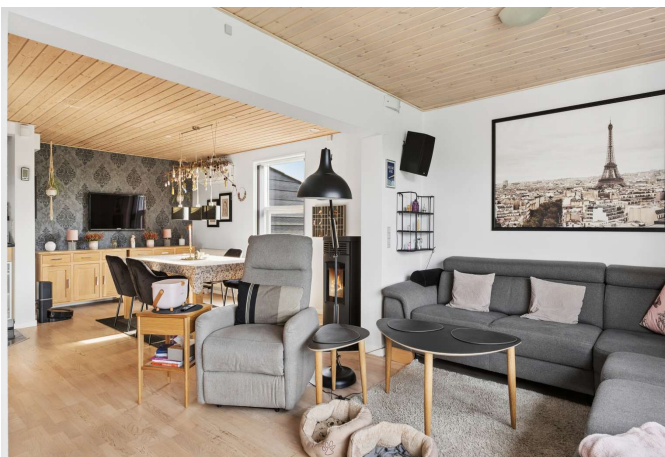
Ejendommen ligger i Oksbøl på Nordals, hvor de åbne landskaber og den hyggelige landsbyatmosfære giver familien dejlige, rolige rammer om hverdagen. Her er der kort afstand til både Oksbøl Friskole og Østerlund Friskole, mens Nordborg med skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og øvrige faciliteter ligger blot en kort køretur væk. Samtidig byder Nordals på skøn natur, dejlige kyststrækninger og gode muligheder for et aktivt udeliv.

Her får I en utrolig velholdt og indflytningsklar villa, hvor kvaliteten, den gennemtænkte indretning og den særlige hjemlige atmosfære går hånd i hånd – og hvor den gennemførte garage sætter prikken over i'et.

Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

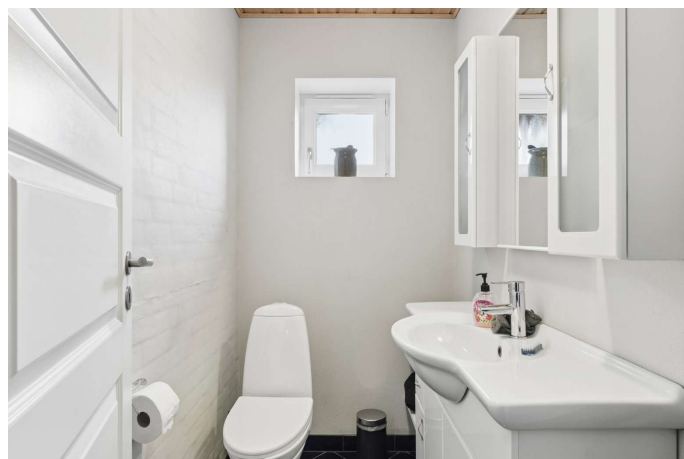
Dato: 23.10.2026



Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

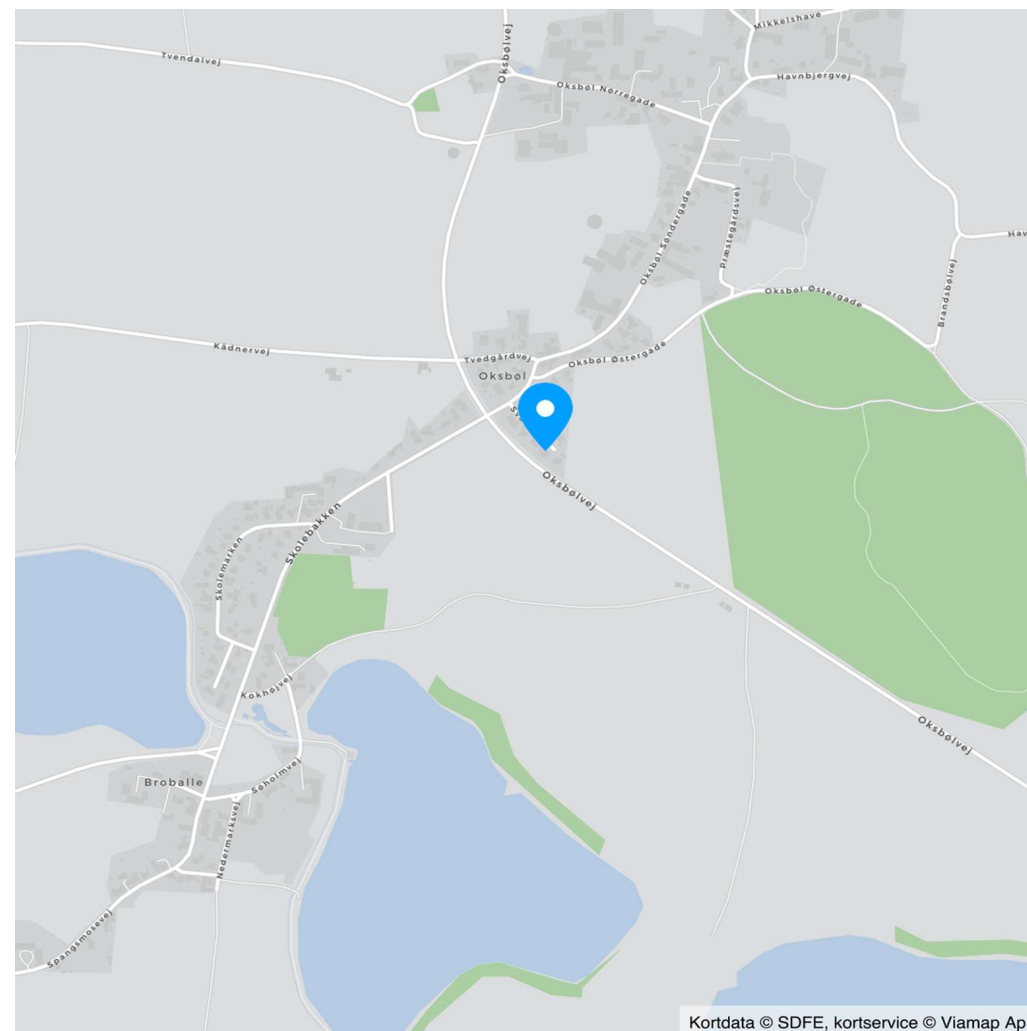
Dato: 23.10.2026



Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026





Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 176 Oksbøl Ejerlav, Oksbøl
BFE-nr.: 5297679
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 321.000
Grundværdi: 85.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 256.800
Grundlag for grundskyld: 68.000

Arealer**

Grundareal: 669 m²
Boligareal i alt: 161 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Garage: 50 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: 25.11.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 22.06.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, rids akt M75
- Nr. 3: 01.07.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Planer

Kommuneplan 1.6.001.B - Boligområde ved Oksbøl Østergade

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 (Siemens), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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.: 14.300 Forbrug: 981 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Centralvarme - Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 C



Adresse: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	1.310
Grundskyld	kr.	918
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	1.257
Rottebekæmpelse	kr.	179
Husforsikring	kr.	6.266

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.112.867
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. 13.610

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: Svarretoft 8, Oksbøl, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 437-0177
Ejerudgift/md.: kr. 1.134

Dato: 23.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 719.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR

Pillebrændeovn: Ikke anført i BBR

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finan- siering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold

Redskabsskur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

The logo for REAL, featuring 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