

REAL



Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	57
Kontant	1.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.117	Grund m ²	753
Byggeår	1969		

Sagsnr. **437-0097**

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: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026



Sommerhusidyl i særklasse – ro, charme og perfekt planløsning i Købingsmark

Velkommen til Torskekrogen 4 i eftertragtede Købingsmark – et smukt og stemningsfuldt sommerhus med vaskeægte sommerhuscharme og en let, elegant badehotelstil, der straks får skuldrene til at sænke sig.

Her får du et sommerhus, der er nænsomt moderniseret med stor respekt for det oprindelige udtryk – en sjælden kombination af klassisk hygge og moderne komfort. Atmosfæren er lys, indbydende og helt igennem gennemført, så du kan nyde ferielivet fra første øjeblik.

Huset byder på en perfekt udnyttet planløsning med hele tre gode soveværelser – ideelt til både familien, gæster eller udlejning. Hjertet i huset er den hyggelige stue, hvor brændeovnen skaber varme og stemning på kølige dage, og hvor der er et naturligt samspil med køkkenet. Fra stuen er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, som i sommermånederne fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet – perfekt til lange middage og afslapning i skyggen.

Køkkenet er praktisk indrettet og ligger centralt i huset med god forbindelse til både stue og terrasse. Badeværelset fremstår funktionelt, og planløsningen sikrer en god opdeling mellem opholdsrum og soveafdeling.

Udendørs fortsætter herlighederne: En nyere træterrasse smyger sig omkring huset og byder på sol hele dagen, mens den overdækkede del giver læ og mulighed for at nyde udelivet i al slags vejr. Haven er noget helt særligt – utrolig privat, lukket og ugeneret. Her er fred, ro og masser af plads til både leg og afslapning.

Efter en tur ved stranden – som ligger i utrolig kort afstand fra huset – kan du skylle sandet af under den skønne udendørsbruser. Derudover får du carport, luft-til-luft varmepumpe samt et nyere tag fra 2016, hvilket gør huset både komfortabelt og vedligeholdelsesvenligt.

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: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Terrasse



Køkken



Adresse: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Drone

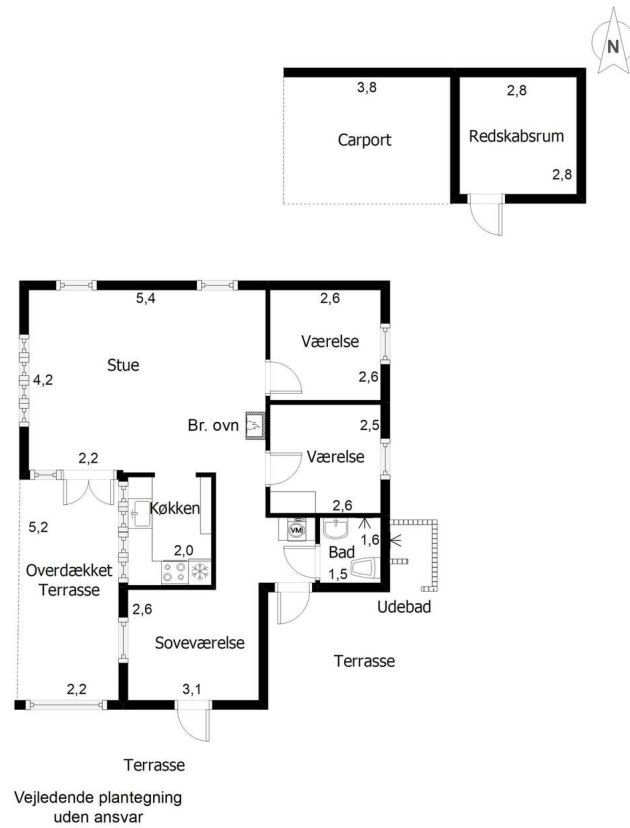


Ejendommen

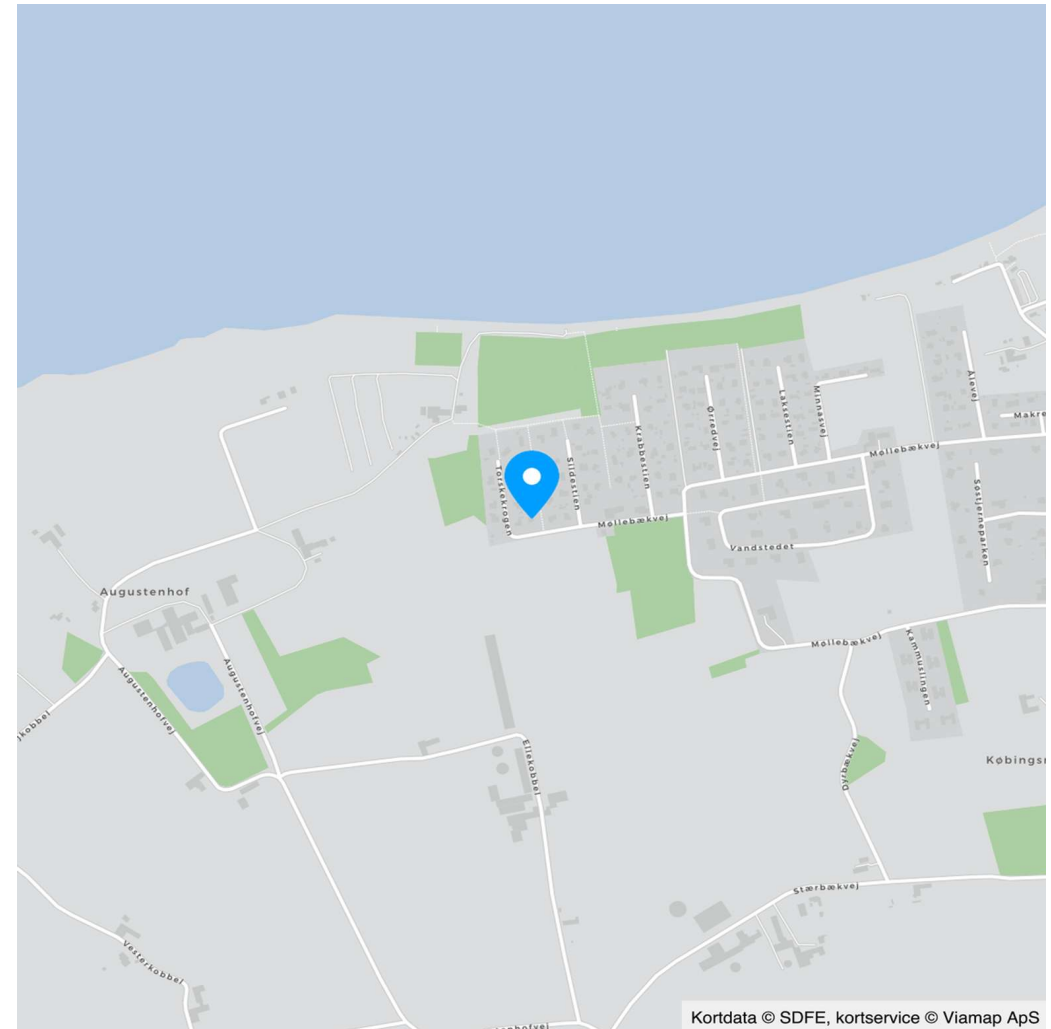
Adresse: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026



Plantegning





Adresse: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 529 Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 5297060
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 681.000
Grundværdi: 192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 544.800
Grundlag for grundskyld: 153.600

Arealer**

Grundareal: 753 m²
Boligareal i alt: 57 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 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: 18.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 1.5.001.S - S01
Lokalplan 112-1 - Sommerhusområde ved Købingsmark

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 (Whirlpool), Emhætte (Whirlpool), Ovn (Whirlpool), Kogeplade (Whirlpool), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Asko), Fryser (Matsui)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgssopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.778	Kontantpris	kr.	1.199.000
Grundskyld	kr.	2.074	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	1.214.649
Rottebekæmpelse	kr.	120			
Grundejerforening	kr.	1.000	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		
Husforsikring	kr.	3.075			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.399			

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: Torskekrogen 4, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0097
Ejerudgift/md.: kr. 1.117

Dato: 01.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 480.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Sommerhuset er ikke tilmeldt udlejning.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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