

REAL



Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	144
Kontant	2.399.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.588	Grund m ²	1.972
Byggeår	1996		

Sagsnr. **437-0122**

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: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026



Pool, spa og stærke bookingtal – attraktiv investering tæt på stranden

På Vandstedet 9 får du muligheden for at overtage et attraktivt og veludlejet poolsommerhus i et af Als' mest eftertragtede ferieområder. Her får du ikke blot et skønt fristed tæt på stranden, men også en veldokumenteret og velfungerende *plug-and-play business case* med stærke udlejningstal. Sommerhuset har i 2025 genereret en ejerindtjening på **215.685 kr. ekskl. forbrug**, og allerede nu er der bookinger for **195.300 kr. ekskl. forbrug i 2026**, hvilket understreger husets popularitet blandt feriegæster. Ejendommen ligger skønt placeret på en stor og privat grund på hele **1.972 m²** med god plads til leg, afslapning og udeliv. Samtidig er der kort afstand til den børnevenlige badestrand ved Købingsmark, som hvert år tiltrækker mange feriegæster.

Sommerhuset er løbende moderniseret og fremstår særdeles indbydende. Blandt de seneste forbedringer kan nævnes **nyt solcelleanlæg fra 2026, nyt køkken og nye hvidevarer i 2024, ny spa i 2024**, samt tidligere opgraderinger med blandt andet **nye senge, gardiner, sofa og saunaovn i 2019**. Her mærker man tydeligt, at der er investeret i både komfort og kvalitet gennem årene. Planløsningen er ideel til udlejning og større familier. Husets naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum med køkken, spiseplads og stue i åben forbindelse. Herudover byder huset på **6 værelser**, hems samt **2 badeværelser**, hvilket giver gode rammer for mange overnattende gæster. Wellnessafdelingen med **indendørs pool, spa og sauna** er husets store trækplaster og skaber ferieoplevelser året rundt. Netop disse faciliteter er med til at sikre den attraktive udlejning og gør huset særligt eftertragtet blandt både danske og udenlandske gæster.

Købingsmark er kendt for sin flotte sandstrand, rolige omgivelser og naturskønne beliggenhed på Nordals. Her er kort afstand til oplevelser som Center Parcs Nordborg Resort, Universe Science Park, Dyvig Havn og områdets smukke kyststrækninger, som gør området til et populært feriemål år efter år.

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: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

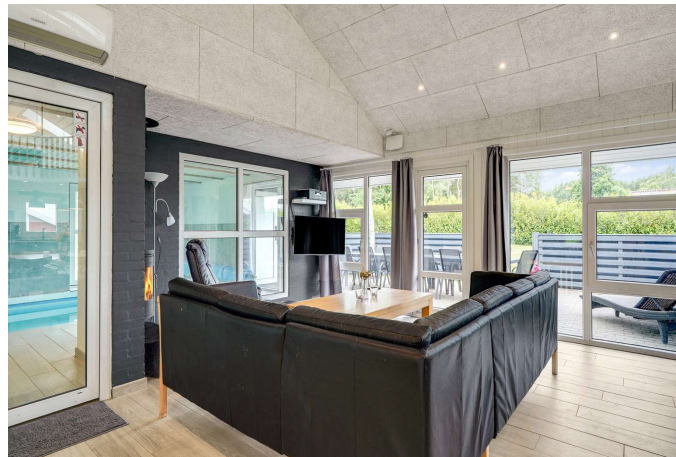
Adresse: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

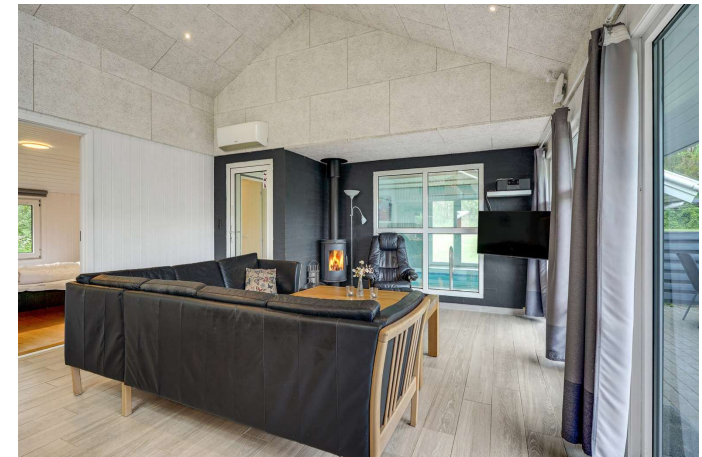
Dato: 15.06.2026



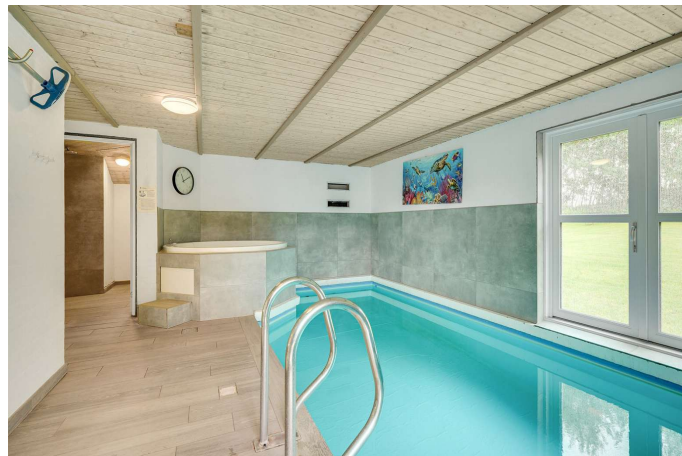
Stue



Stue



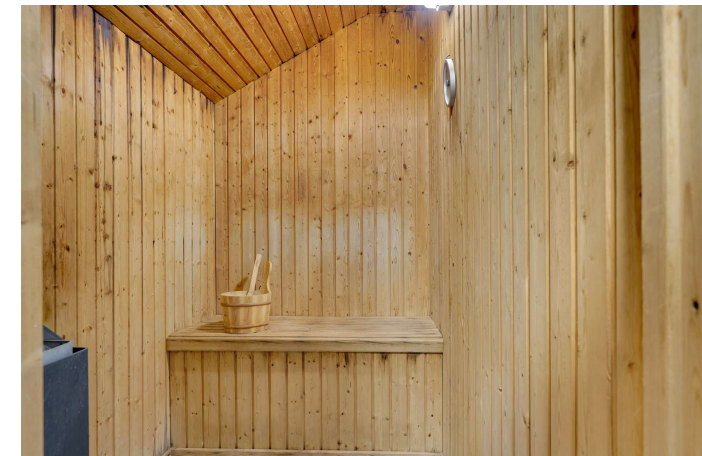
Stue



Pool



Badeværelse



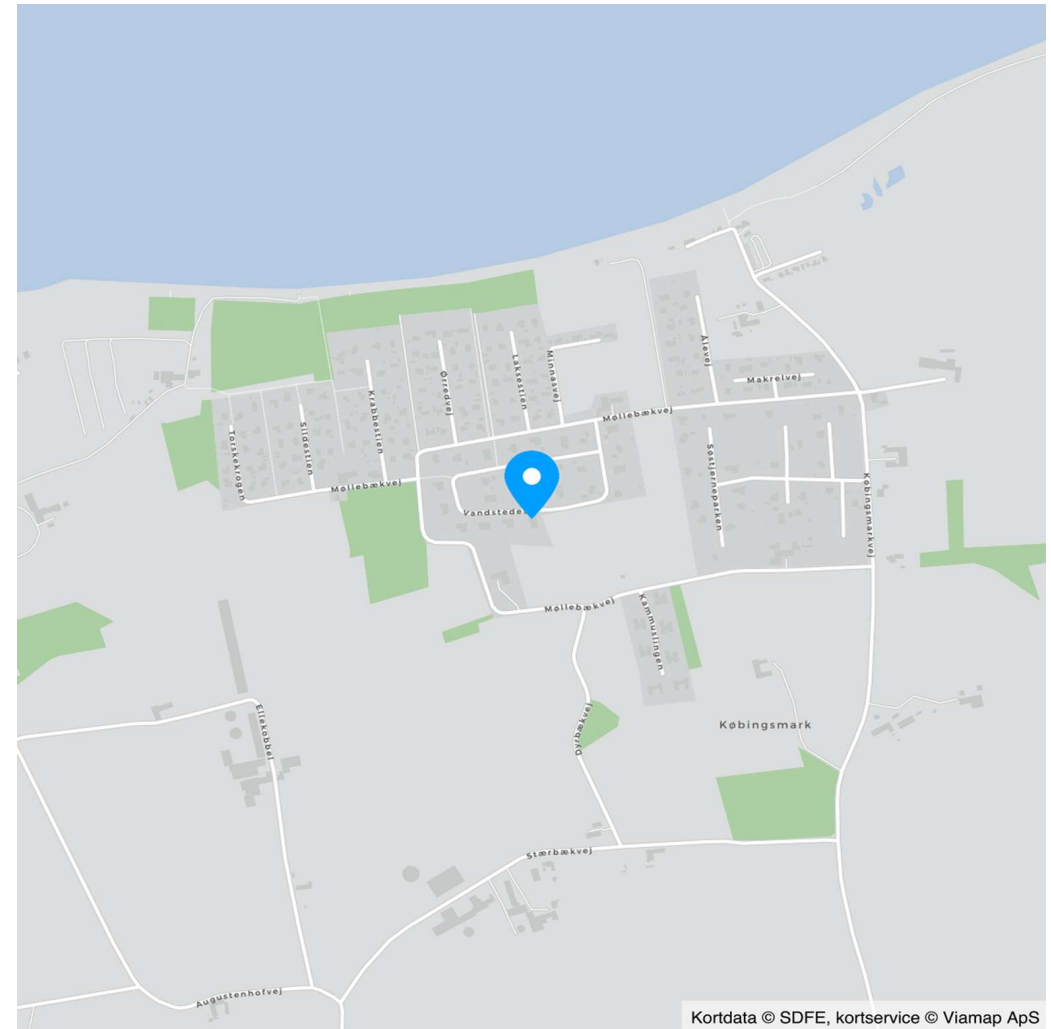
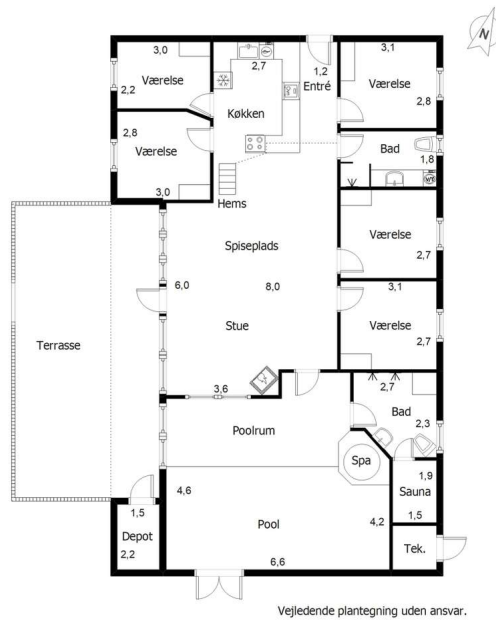
Sauna



Adresse: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 640 Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 7886478
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.502.000
Grundværdi: 265.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.201.600
Grundlag for grundskyld: 212.000

Arealer**

Grundareal: 1.972 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 8 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: 10.04.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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 (Siemens), Kogeplade (Siemens, med emhætte), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (Bosch, står i skuret)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Overskydende stole + malerier på værelser

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.128	Kontantpris	kr.	2.399.000
Grundskyld	kr.	2.862	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.424.833
Rottebekæmpelse	kr.	164			
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.	4.597			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.058			

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: Vandstedet 9, Købingsmark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 437-0122
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 15.06.2026

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. 1.575.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved DanCenter og Admiral Strand Feriehuse

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er YouSee Fiber 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.

Solcelleanlæg

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen.

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