

REAL



Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	999.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.270	Grund m2	1.095
Byggear	1905	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0034**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt villa med masser af plads i naturskønne omgivelser

Velkommen til Stevningnorvej 5 – en skøn villa på 196 velholdte boligkvadratmeter, hvor du får en fantastisk beliggenhed tæt på både natur, vand og gode faciliteter. Her får du en bolig med gulvvarme i stort set hele underetagen, rummelige værelser og mulighed for at etablere et ekstra, hvis behovet opstår.

Når du træder ind i den store, åbne entré, bydes du velkommen af flotte klinker og indbyggede skabe, der giver masser af opbevaringsmuligheder. Fra entréen kommer du videre til den lyse og rummelige stue, der naturligt opdeles i en vinkel. Her får du et fantastisk lysindfald og kig til vandet, der kun er en kort gåtur væk.

Fra stuen træder du ind i det velholdte køkken, som har direkte udgang til terrassen – ideelt for de hyggelige middage eller morgenkaffen i solen. Køkkenet har god plads til en spiseplads og mulighed for at åbne op og skabe et køkken-alrum og stue ud i ét. Fra både køkken og entré er der adgang til en fordelergang, der fører til et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, et lyst badeværelse med plads til vaskesøjle, samt et praktisk bryggers med god bordplads og masser af skabsplads.

På 1. sal fordeler et repos de tre gode værelser, der er ideelt til børneværelser eller ekstra kontor, samt et ekstra toilet.

Husets udendørsarealer er mindst lige så imponerende som indendørs. Du finder en stor garage, flere værkstedsbygninger og et hyggeligt hønsehus. Den smukke pavillion, der er perfekt placeret i haven, giver en vidunderlig udsigt til naturen og er et ideelt sted at slappe af på de lange sommeraftener. Den flotte have er yderst velholdt, og nabosens søde ponyer kommer ofte og hilser på, hvilket kun tilføjer ekstra charme og liv til området. Stevningnorvej 5 ligger i et område, der byder på masser af natur og smukke omgivelser. Fra huset er der kun en kort gåtur til Sandvig Strand, hvor du kan nyde den friske luft og det forfriskende vand. Badebroen og toiletfaciliteter gør det ekstra bekvemt med en badetur. Stevningnorstien snor sig gennem det naturskønne landskab og giver rig mulighed for dejlige gå- og cykelture i området. Derudover giver det lokale bådlaug dig mulighed for at have din egen lille båd liggende, så du nemt kan tage en sejltur og opleve området fra vandsiden.

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: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

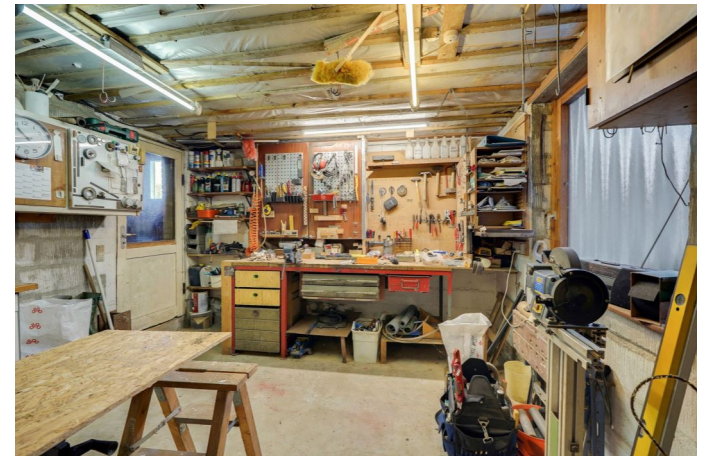
Dato: 28.01.2026



Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026



Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026



Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	57 Stevning, Svenstrup
BFE-nr.:	5298292
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	793.000 kr.
Grundværdi:	113.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	634.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	146.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.095 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	6 m ²
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.08.1950 lbnr. 931029-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 02.08.1977 lbnr. 931030-45 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035 Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stevning
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Nr. 1 lyst d. 18.08.1950 lbnr. 931029-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 02.08.1977 lbnr. 931030-45 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 45_Å_594

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Wasco, Emhætte - Bosch, Kogeplader - Voss, Ovn - Voss, Opvaskemaskine - Gram, Vaskemaskine - Bosch,
Tørretumbler - Zanussi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 2.477,30 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at det årlige varmemeforbrug er på ca. kr. 20.000

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Arealer:

Stor drivhus: Det store drivhus er ikke anført i BBR-systemet
Overdækning: Overdækningen mellem drivhusene er ikke anført i BBR-systemet.
Det lille drivhus: Det lille drivhus er ikke anført i BBR-systemet

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.235	Kontantpris/udbetaling	kr.	999.000
Grundskyld	kr.	1.976	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.994
Husforsikring	kr.	6.127	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.014.844
Rottebekæmpelse	kr.	224			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

15.244

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.421 md./ 65.050 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.393 md./ 52.710 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Stevningnorvej 5, Stevning, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0034
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 28.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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