

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	1.899.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.392	Grund m ²	863
Byggeår	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0148**

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: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026



Moderne og indflytningsklar familievilla med skønt lysindfald og privat havemiljø

På Runevænget 50 i det populære og rolige Guderup finder I denne særdeles velholdte og gennemførte villa, hvor alt fremstår renoveret, moderniseret og lige til at flytte ind i. Her er der tænkt over både materialer, funktionalitet og stemning – og resultatet er et hjem, hvor I kan pakke flyttekasserne ud fra dag ét. Man skal ikke engang finde malerpenslen frem.

Boligen byder på hele 146 veldisponerede boligkvadratmeter, hvor især det skønne køkken-alrum og den lyse stue udgør hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket skaber et moderne, socialt og indbydende leverum med masser af plads til både hverdag, gæster og familieliv. Her strømmer lyset flot ind, og de åbne linjer giver en let og luftig atmosfære, som gør rummet både behageligt og særdeles anvendeligt.

Planløsningen er særdeles funktionel med entré, gæstetoilet, tre gode værelser samt et separat soveværelse. Dertil kommer et pænt badeværelse, et praktisk bryggers og gode gangarealer, som binder boligen harmonisk sammen. Indretningen gør huset oplagt til familien, der ønsker en moderne bolig med en gennemtænkt opdeling mellem opholdsrum og værelsesafdeling.

Fra alrummet er der direkte udgang til et fantastisk terrassemiljø og en lukket, privat have, hvor udelivet kan nydes ugeneret. Her er der plads til afslapning, leg og hyggelige sommeraftener.

Ejendommen fuldendes af en stor garage på 33 m² med plads til bil, opbevaring, hobby eller værksted.

Runevænget er en attraktiv og rolige adresse i Guderup med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsmuligheder. Samtidig bor man tæt på naturen og de mange kvaliteter, som området omkring Nordborg byder på.

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: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026



Stue



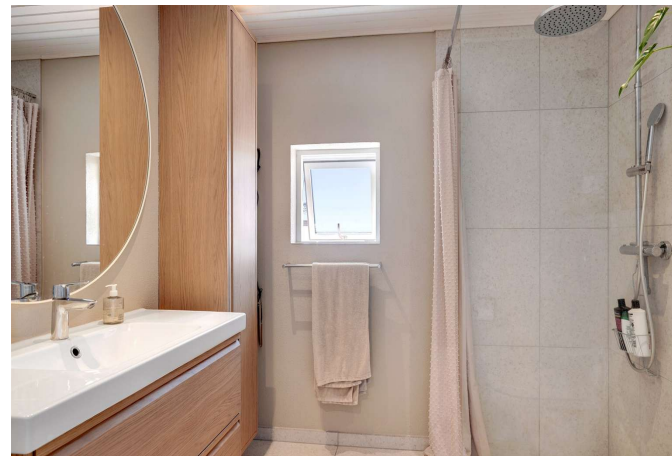
Stue



Køkken



Køkken-alrum



Badeværelse



Toilet

Adresse: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Runevangenget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

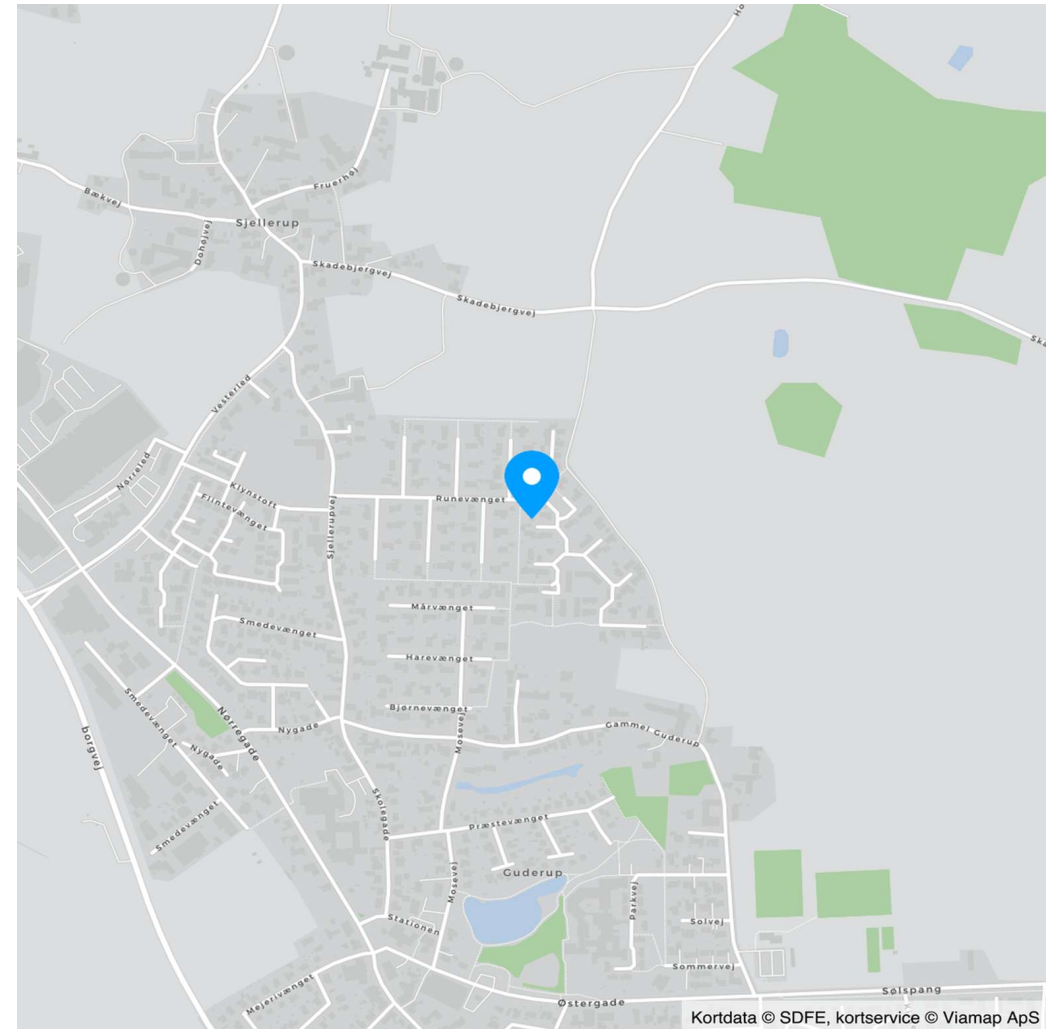
Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 900 Guderup, Egen
BFE-nr.: 5294847
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.135.000
Grundværdi: 249.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 908.000
Grundlag for grundskyld: 199.200

Arealer**

Grundareal: 863 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Garage: 33 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: 07.09.1983 - Lokalplan nr. 120

Planer

Kommuneplan 1.1.009.B - Boligområde ved Runevænget, Guderup
Lokalplan 120 - Boligområde mellem Holmvej og Runevænget

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 (?), Kogeplade (Siemens), Ovn (Elektrolux), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 15.100 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.631
Grundskyld	kr.	2.689
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	179
Husforsikring	kr.	5.328
Grundejerforening	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.708

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
I alt	kr.	1.919.776

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: Runevænget 50, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 437-0148
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 30.06.2026

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. 1.320.000
Nr. 3: hovedstol kr. 236.000
Nr. 4: hovedstol kr. 590.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Runevænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Skur/overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Telmore 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.

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