

REAL



Skoletofte 19, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.205	Grund m ²	704
Byggeår	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **437-0136**

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: Skoletofte 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026



Indflytningsklar familievilla med flot energimærke, skøn have og imponerende garage

Velkommen til Skoletofte 19 – en utrolig velholdt og indflytningsklar villa, der løbende er renoveret og moderniseret med sans for både kvalitet, komfort og funktionalitet. Her får I en bolig med en tydelig rød tråd igennem hele hjemmet, hvor lyse rum, gode materialevalg og en gennemtænkt planløsning skaber de ideelle rammer for familielivet.

Boligen byder på et dejligt køkken/alrum som husets naturlige samlingspunkt, hvor der er plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder. Herfra er der god forbindelse til den rummelige stue, som indbyder til afslapning, samvær og gæster. Planløsningen er særligt velegnet til familien med en god opdeling mellem børne- og voksenafdeling, flere regulære værelser, entré, praktisk bryggers og hele 2 badeværelser, som gør hverdagen nem og fleksibel.

Et af ejendommens helt store plusser er den imponerende, opvarmede garage på 49 m² med lift. Her er der fantastiske muligheder for bilentusiast, hobbyprojekter, værksted eller ekstra opbevaring – et sjældent aktiv, som giver ejendommen noget helt særligt.

Villaen er desuden energioptimeret og har et flot energimærke B, hvilket bidrager til lave varmeudgifter og en behagelig boligkomfort året rundt.

Udenfor venter en flot, privat og velanlagt have med skønne terrassemiljøer, hvor solen, roen og udelivet kan nydes i dejlige omgivelser. Haven fremstår indbydende og nem at holde, og der er god plads til både leg, afslapning og sommerens hyggelige sammenkomster.

Skoletofte 19 har en rigtig god placering i den rolige udstykning i Svenstrup – tæt på hverdagens fornødenheder, skole, dagtilbud, natur og de mange muligheder omkring Nordborg og Nordals. En skøn familievilla, hvor I kan flytte direkte ind og nyde livet fra første dag.

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: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026



Værelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Garage

Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

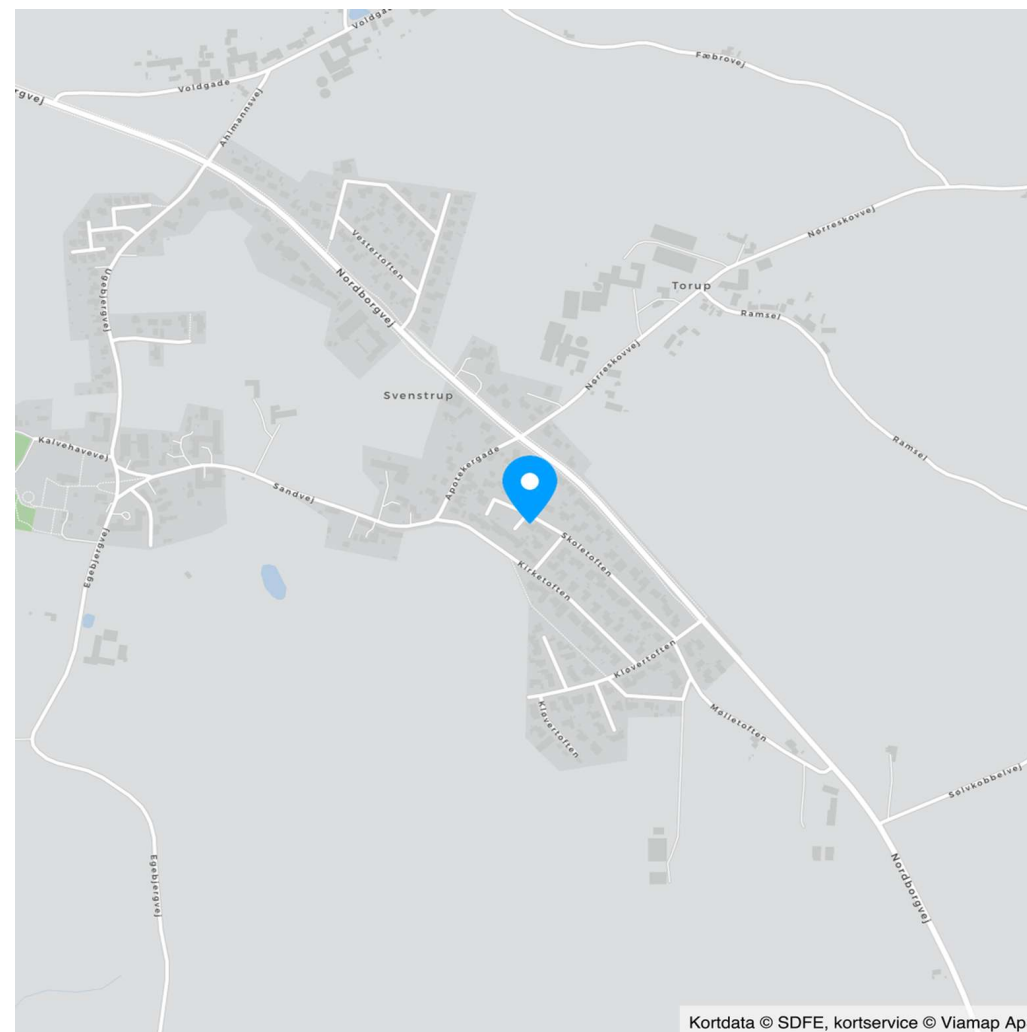
Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 532 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup
BFE-nr.: 5298228
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 808.000
Grundværdi: 155.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 646.400
Grundlag for grundskyld: 124.000

Arealer**

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Garage: 49 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: 31.10.1985 - Lokalplan nr. 135

Planer

Kommuneplan 1.8.002.B - Boligområde ved Kløvertoften, Kirketoften og Skoletoften, Svenstrup
Lokalplan 135 - Boligområde mellem Apotekergade og Mellemtøften

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 (Blomberg), Emhætte (Wasco), Kogeplade (Wasco), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
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.: 11.700 Forbrug: 12 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.297	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Skorstensfejning, anslået	kr.	500	I alt	kr.	909.776
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Husforsikring	kr.	5.030	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		
Grundejerforening(pensionister: 125 kr / andre: 250 kr.)	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.457			

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: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026

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. 7.500
Nr. 3: hovedstol kr. 12.500
Nr. 4: hovedstol kr. 723.000
Nr. 5: hovedstol kr. 850.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grønningen Svenstrup
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

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er OK 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.

Brændeovn/pejseindsats produceret før 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal i forbindelse med ejerskifte nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg . Køber må forvente



Adresse: Skoletoften 19, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 437-0136
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 02.07.2026

omkostninger hertil.

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