



REAL

Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	699.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.196	Grund m ²	1.027
Byggeår/ombygget	1952/2000	Energimærke	F

Sagsnr. **437-0180**

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026



Stor familievilla med lyse opholdsrum og flot parklignende have

På Rugløkke 7 i Nordborg venter en stor og indbydende villa, hvor lyse og rummelige opholdsrum, en funktionel planløsning og en helt særlig grøn have går op i en højere enhed. Her får familien masser af plads at udfolde sig på med tre store værelser, et dejligt køkkenalrum, to badeværelser og en særdeles anvendelig kælder med et væld af muligheder. Udenfor venter en fantastisk, parklignende have, hvor store, flotte træer, frodig beplantning og hyggelige terrassemiljøer skaber en grøn oase med en vidunderlig følelse af privatliv. Her er der plads til både familieliv, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Allerede når man træder ind i villaens entré, fornemmer man den indbydende atmosfære og de gode pladsforhold, som kendetegner boligen. Herfra fortsætter man naturligt ind i det store, lyse køkkenalrum, hvor der er god plads til både madlavning, en hyggelig spiseafdeling og samvær med familien. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber samtidig en smuk forbindelse til haven, hvor udsigten til de store, grønne træer næsten giver fornemmelsen af at sidde midt i naturen. Her kan årstidernes skiftet nydes helt tæt på, mens de grønne omgivelser danner en stemningsfuld kulisse om hverdagens små og store øjeblikke. Fra entréen er der ligeledes adgang til et stort og lyst soveværelse med et dejligt kig til haven. Stueetagen fuldendes af et rummeligt og indbydende badeværelse, hvor både en stor, separat bruseniche, et dejligt badekar og dobbelt håndvask tilfører ekstra komfort og luksus til hverdagen.

På førstesalen fortsætter de gode pladsforhold, hvor et repos fordeler adgangen til to særdeles store og indretningsvenlige værelser. Begge værelser byder på dejlige lysindfald og en skøn udsigt over havens grønne omgivelser, mens det ene værelse desuden har sit eget walk-in-closet, som giver både praktisk opbevaringsplads og en ekstra følelse af luksus.

Fortsættes på næste side...

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026

Som en ekstra kvalitet byder villaen på en stor og særdeles anvendelig kælder, der giver familien endnu mere plads at gøre godt med. Her finder man hele tre gode disponible rum med et væld af anvendelsesmuligheder, så der er rig mulighed for at indrette sig efter egne ønsker og behov. Hertil kommer et stort og praktisk vaskerum med god plads til hverdagens gøremål samt endnu et lyst og pænt badeværelse. Kælderen tilfører dermed villaen en værdifuld fleksibilitet og ekstra plads til familiens mange behov.

Udenfor venter en af ejendommens helt store oplevelser. Den store, frodige have folder sig smukt ud i flere niveauer og fremstår som en lille privat park med en helt særlig atmosfære. Her omkranses grunden af store, flotte træer og grøn beplantning, som skaber en hyggelig og ugeneret stemning med masser af charme og sjæl. De forskellige niveauer giver haven karakter og danner små, hyggelige oaser, hvor man kan finde sin helt egen favoritplads i solen. Flere skønne terrassemiljøer inviterer til alt fra morgenkaffe og afslappende eftermiddage til sommerens grillmiddage med familie og venner. En del af terrassen er overdækket, så man kan nyde udelivet og den smukke udsigt over haven, selv når vejret viser sig fra sin mere omskiftelige side. Her får man et helt særligt uderum, hvor der er plads til både leg, afslapning og lange sommeraftener omgivet af grønne omgivelser. Til ejendommen hører desuden to praktiske skure, som giver god plads til haveredskaber, cykler og opbevaring.

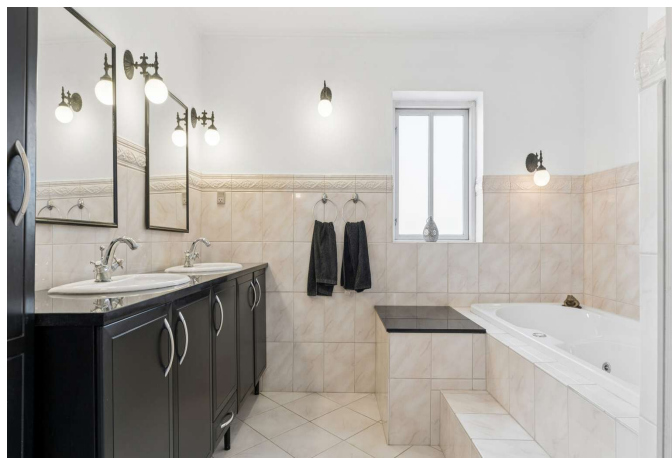
Beliggenheden på Rugløkke giver samtidig en skøn kombination af grønne omgivelser og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Her er der kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og Nordborgs hyggelige bymiljø, mens Nordals' smukke natur, skove og kyststrækninger indbyder til gåture og udflugter året rundt. Man får dermed mulighed for at nyde den grønne idyl hjemme i haven uden at give afkald på nem adgang til hverdagens mange gøremål.

Rugløkke 7 er kort sagt en villa, der forener charme, rummelighed og naturskønne omgivelser på skønneste vis. Her får familien et dejligt hjem med plads til både hverdagens gøremål og livets store øjeblikke, mens den fantastiske, parklignende have skaber en helt særlig ramme om livet både inde og ude. En ejendom med et hav af muligheder, hvor nye minder venter på at blive skabt.

Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026



Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

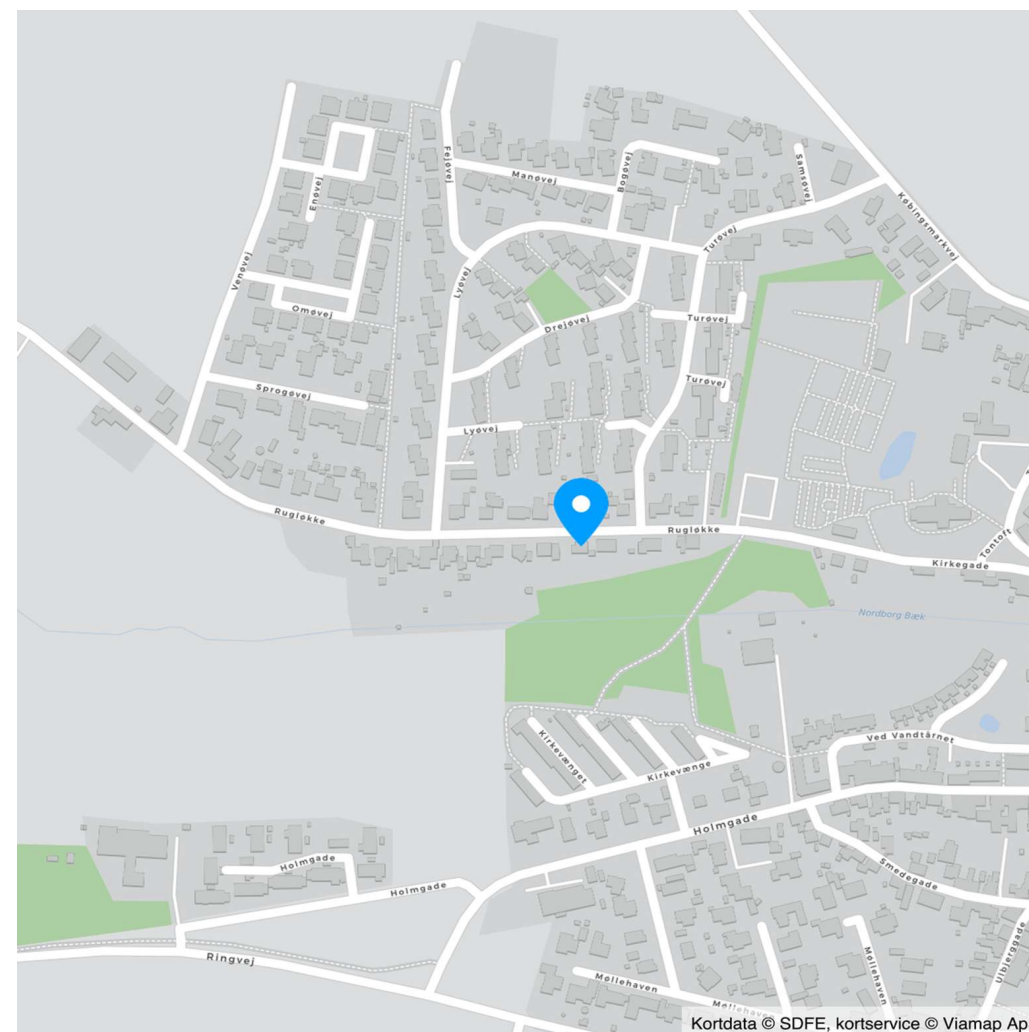
Dato: 09.10.2026



Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 209 Pøl, Nordborg
BFE-nr.: 5296787
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 547.000
Grundværdi: 117.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 437.600
Grundlag for grundskyld: 93.600

Arealer**

Grundareal: 1.027 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 77 m²
Udhus: 17 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.5.001.B - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg

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):

Køle/fryseskab (Bauknecht), Komfur (Husqvarna), Emhætte (Best), Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 42.300 Forbrug: 42 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det reelle varmekonsum er opgjort til kr. 16.853,28 for 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 2.232
kr. 1.264
kr. 3.681
kr. 130
kr. 7.041

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 699.000
kr. 6.050
kr. 9.417
kr. 714.467

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 14.347

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: Rugløkke 7, Kirkeby, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 09.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 740.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spil- devand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold

Der er registreret 7 værelser men der findes kun 5 på ejendommen

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Skur i have: Bygningen er ikke anført i BBR.

Der er på BBR registreret centralvarme på ejendommen, men der er installeret fjernvarme.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Fast Speed 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.

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

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