

# Nyvej 12, 6430 Nordborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **146** |
| Kontant | **899.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **1.028** | Grund m$^2$ | **1.011** |
| Byggeår/ombygget | **1958/1986** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **437-0143**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026



**Moderne villa med sjæl, stil og særdeles flotte rapporter**

På Nyvej 12 venter en yderst velholdt og indflytningsklar villa, som også kommer med **meget flotte rapporter – både tilstandsrapport og elinstallationsrapport**. Det giver et stærkt førstehåndsindtryk af en bolig, hvor der er passet godt på tingene, og hvor arkitektur, planløsning og udeliv går op i en sjældent harmonisk helhed.

Her får I et hjem med en tydelig rød tråd, god stil og en meget præsentabel fremtoning – både inde og ude. Boligen er smukt placeret på grunden, så den private, velanlagte og næsten parklignende have bliver en naturlig forlængelse af huset.

Haven er en oplevelse i sig selv. Den er frodig, ugeneret og skabt med sans for både æstetik og anvendelighed. Her er flere hyggelige terrassemiljøer, grønne kroge, diverse frugttræer samt plads til krydderurter og grøntsager – perfekt for jer, der drømmer om et hjem med ro, livskvalitet og masser af udeliv. Dertil kommer carport og gode udhuse, som giver fine praktiske rammer i hverdagen.

Indenfor mødes I af en spændende og moderne planløsning med forskudte niveauer, som giver huset karakter og en helt særlig rumlighed. Alrummet og køkkenet udgør boligens naturlige samlingspunkt, mens de indbydende stuer giver god plads til både hverdag, gæster og afslapning. I størstedelen af huset ligger flotte parketgulve i massivt træ, som understreger boligens varme og kvalitetspræg.

Planløsningen er ideel til familien, der ønsker fleksibilitet. Her er en god børne- og voksenafdeling samt en oplagt forældre- eller teenagerafdeling med egen indgang, eget badeværelse, stort soveværelse og direkte adgang til haven/terrassen. Dertil kommer flere gode værelser, entré, badefaciliteter og en brugbar kælder med disponible rum, viktualierum og bryggers – perfekt til opbevaring, hobby, vin, vask og praktiske funktioner.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

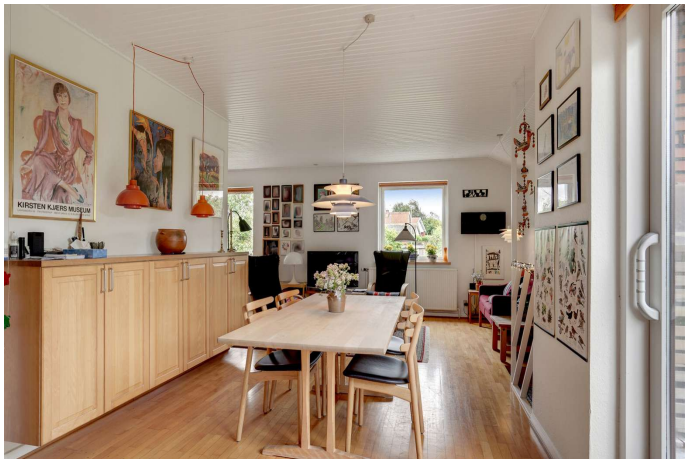
Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Stue



Køkken


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

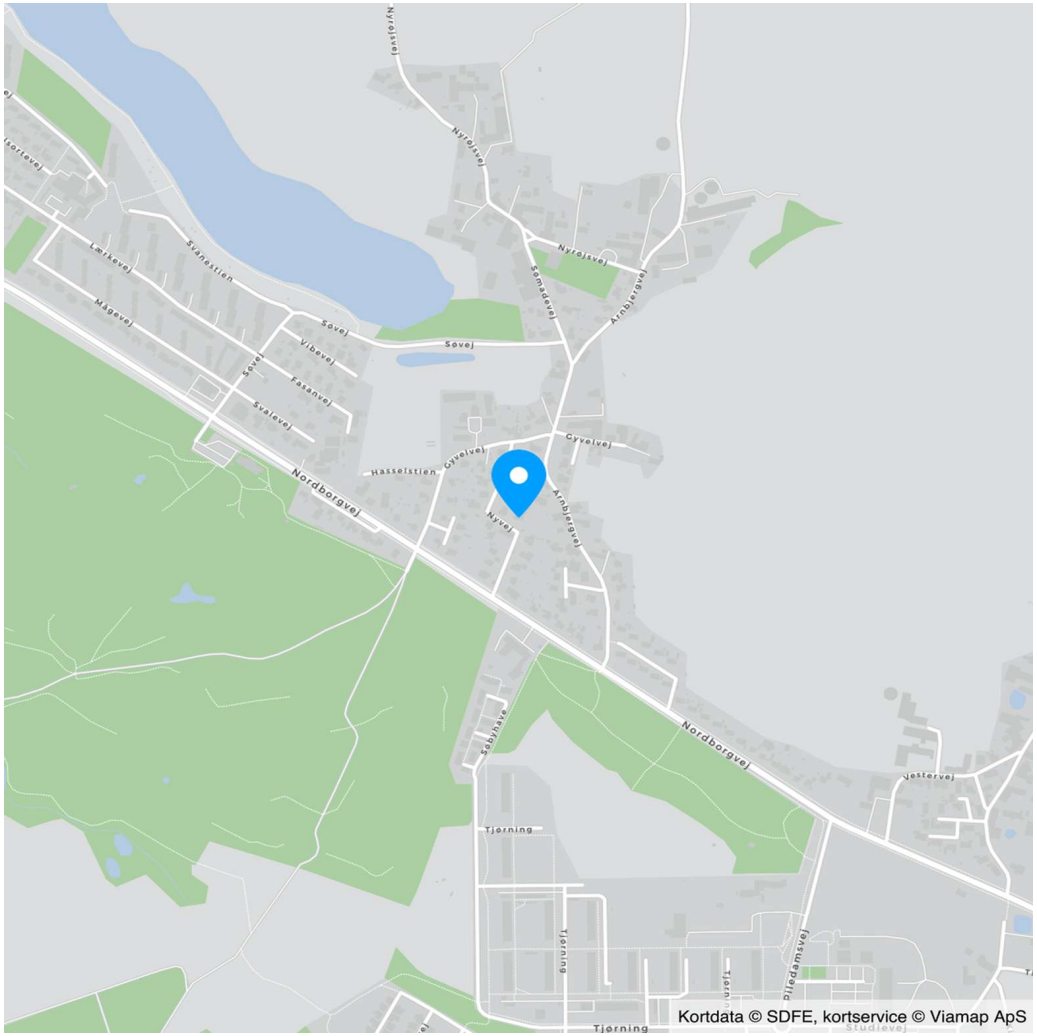
Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026




Plantegning






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Sønderborg |
| Matr.nr.: | 168 Lavensby, Havnbjerg |
| BFE-nr.: | 5295685 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1958/1986 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 454.000 |
| Grundværdi: | 113.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 363.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 90.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.011 m² |
| Boligareal i alt: | 146 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 49 m² |
| Indbygget udestue el. lign.: | 9 m² |
| Carport: | 19 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.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (Elektrolux), Emhætte (Bosch), Kogeplade (Bosch), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 02.04.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 05.08.2014 - Deklaration om kloakledning

**Planer**
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 1.4.003.B - Boligområde ved Nordborgvej, Langesø

**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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 32.100 Forbrug: 33 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske og dokumenteret varmeforbrug for 2025 kr. 26.512,83

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 salgsopstillingens 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 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.

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Arealer:**
Overdækket terrasse på ca. 10 m2 er ikke registreret på BBR.

**Antenne- og internet**
Sælger oplyser at der er Yousee 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.

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 437-0143
Ejerudgift/md.: kr. 1.028

Dato: 23.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.852 |
| Grundskyld | kr. | 1.220 |
| Renovation | kr. | 3.681 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 186 |
| Husforsikring | kr. | 5.398 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 12.338 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 899.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| I alt | kr. | 914.317 |

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Nyvej 12, 6430 Nordborg<br>Kontantpris: kr. 899.000 | Sagsnr.: 437-0143<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.028 | Dato: 23.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 2: hovedstol kr. 22.000<br>Nr. 3: hovedstol kr. 55.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

## 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