



REAL

Bækgade 16, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	172
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.414	Grund m2	2.112
Byggear	1875	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0035**

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: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026



Beskrivelse:

Idyllisk og moderniseret villa med masser af plads og muligheder

Velkommen til Bækgade 16 – en charmerende villa med masser af plads og muligheder. Ejendommen er moderniseret med respekt for de oprindelige detaljer og tilbyder flotte plankegulve, synlige bjælker i loftet og et indbydende indmuret køkken. Med gulvvarme, et stort renoveret multirum og gode udearealer er dette hjem oplagt for familien, der drømmer om både funktionalitet og charme. Beliggende i et attraktivt område tæt på natur, indkøb og byens faciliteter, tilbyder denne villa en unik kombination af hygge og moderne komfort.

Man bydes velkommen i en lys og indbydende entré med flotte klinker og smukke bjælkedetaljer. Herfra er der adgang til husets to stuer: en stor, lys og rummelig stue med lange plankegulve og loft med træbjælker, hvor vinduerne lader lyset strømme ind, samt en mindre stue, der ligeledes har plankegulve og bjælker. Denne kan nemt bruges som ekstra værelse eller hyggestue. Fra entréen og den store stue er der adgang til det charmerende køkken, som er et sandt hjerterum med indmuret køkkeninventar, klinkegulve og bjælker i loftet. Køkkenet fører videre til et praktisk bryggers og et badeværelse. Fra entréen er der også adgang til et hyggeligt soveværelse med god plads til skabe, plankegulve og synlige bjælker samt et rummeligt og lyst badeværelse.

På første sal møder man et stort disponibelt rum med masser af lys, der kan indrettes efter behov. Derudover finder man et lyst værelse, ideelt til teenageren eller som gæsteværelse. Udhuset rummer et imponerende stort multirum med fritliggende bjælker, der gør det perfekt til større sammenkomster eller kreative udfoldelser.

Haven er et skønt fristed med flere terrassemiljøer – både åbne og overdækkede – der giver mulighed for at nyde udendørslivet året rundt. Derudover er der et værksted og rigelig plads til leg og afslapning.

Beliggenheden er udover kort afstand til Slotssøen, Nordborg Slot og den flotte natur som omkranser denne, ideel for både parret eller børnefamilie, hvor både indkøb og skole er indenfor gåafstand - ligesom Sønderborg kan nås på ca. 25 minutter. Den skønne Købingsmark Strand, ligger i cykelafstand.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

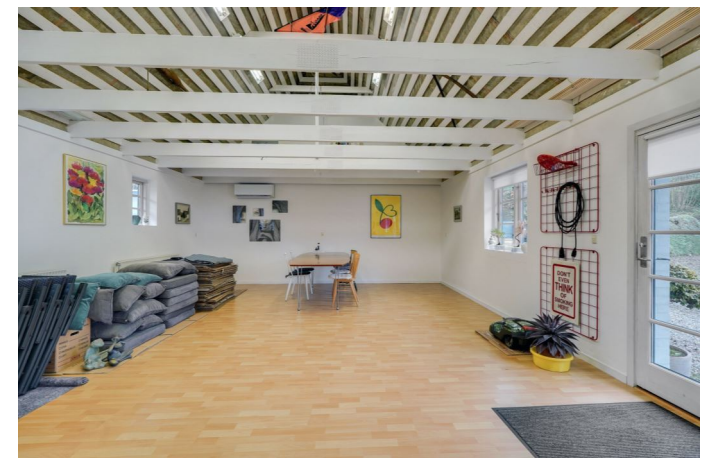
Dato: 16.02.2026



Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026



Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	208 Nordborg
BFE-nr.:	5786936
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	671.000 kr.
Grundværdi:	328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	536.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	262.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.112 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	25 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	62 m ²
Udhus, brændeskur og overdækket terrasse:	48 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. 09.06.1993 lbnr. 6543-45 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv
Nr. 2 lyst d. 05.08.1993 lbnr. 8743-45 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening
Nr. 3 lyst d. 26.07.2005 lbnr. 22980-45 Tillægstekst Lokalplan nr 196

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg
Plan - Boligområde ved Bækgade
Plan - Boligområde ved Kirkegade
Plan - Boligområde ved Bækgade, Nordborg
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Planstrategi 2022

Lokalplan - Nordborg Bymidte

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. 09.06.1993 lbnr. 6543-45 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 9 Filnavn: 45_L_644
Nr. 2 lyst d. 05.08.1993 lbnr. 8743-45 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Vedr 9 Filnavn: 45_L_644
Nr. 3 lyst d. 26.07.2005 lbnr. 22980-45 Tillægstekst Lokalplan nr 196 Filnavn: 45_L_637

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Liebherr, Komfur/Ovn - Voss, Emhætte - Blomberg, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Bosch,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 1.711,80 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser det faktiske varmemeforbrug er kr. 9.328 og 3,5 rummeter træ for 2023.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.738	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.542	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	2.018.270
Skorstensfejning	kr.	432	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	199			
Ejerlaug kontingent	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		16.970			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.709 md./ 128.512 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.679 md./ 104.152 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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: POTTEMAGERGADES EJERLAUG
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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

Arealer:
Beboelse: Loftrummet er isoleret og opvarmet

Bevaringsværdig
Ejendommen er bevaringsværdi kategori 3

Brændeovn
Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Byggelinjer:
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er YouSee på ejendommen. 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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.



Adresse: Bækgade 16, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 437-0035
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 16.02.2026

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