

REAL



Nejs Bjerg 52, 6310 Broager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	221
Kontantpris	4.499.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.273	Grund m2	1.759
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6492**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

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: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv villa i forskudte plan med arkitektonisk finesse og masser af plads

Velkommen til Nejs Bjerg 52 – en sjældent udbudt villa på hele 221 m² bolig, opført i 2007 og beliggende på en stor dobbelt grund i et fredeligt og naturskønt kvarter i Broager. Her får du en arkitektonisk veludført bolig i forskudte plan, der kombinerer moderne komfort med et tidløst design og gennemtænkte detaljer overalt. Boligen byder på en optimal fordeling med separate børne- og forældreafdelinger, begge med tilhørende nyere badeværelser, hvilket gør hjemmet ideelt til familielivet. Alle rum fremstår lyse og rummelige med et harmonisk flow imellem dem – og overalt opleves en særlig ro og kvalitet i materialevalget. Man bydes velkommen i en imponerende hall med højt til loftet, hvor skiferklinter og masser af lys sætter scenen. Herfra er der adgang til en stor hems, som kan anvendes som multirum, legerum eller ekstra opholdsareal. Fra hallen føres man op til et moderne og lyst køkken-alrum med akustiklofter, pejseindsats og et stilrent køkken som er renoveret i 2019 med et Multiformkøkken med motoriserede låger og hvidevarer fra Miele samt udgang til en privat, sydvendt terrasse. Køkkenalrummet har desuden adgang til husets praktiske bryggers og den børnevenlige værelsesafdeling med to gode værelser og eget badeværelse – der også fungerer som gæstetoilet. Fra hallen går man ned til den imponerende stue med loft til kip og store vinduespartier, der inviterer naturen helt ind. Herfra er der direkte udgang til endnu en skøn terrasse, hvor roen og udsigten kan nydes i fulde drag. Stuen rummer også adgang til et ekstra værelse/kontor. Endelig finder man i den nederste del af boligen forældreafdelingen med indbyggede skabe, et stort og stilrent badeværelse samt et rummeligt soveværelse med direkte udgang til haven. Ejendommen ligger på en stor dobbelt grund med flere ugenerede og solrige terrassemiljøer, orangeri, dobbelt carport og tilhørende skur. Haven er nem at holde og indrettet med henblik på både privatliv og udeliv. Nejs Bjerg er et roligt og attraktivt boligområde i Broager – tæt på både natur, skov og vand. Her bor du i et trygt og familievenligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, idrætshal og indkøb. Samtidig er Broager kun en kort køretur fra Sønderborg, hvor der er gode muligheder for job, shopping og kulturliv. Beliggenheden kombinerer det bedste fra land og by – fredelige omgivelser tæt på alle hverdagens nødvendigheder.

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: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025



Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025



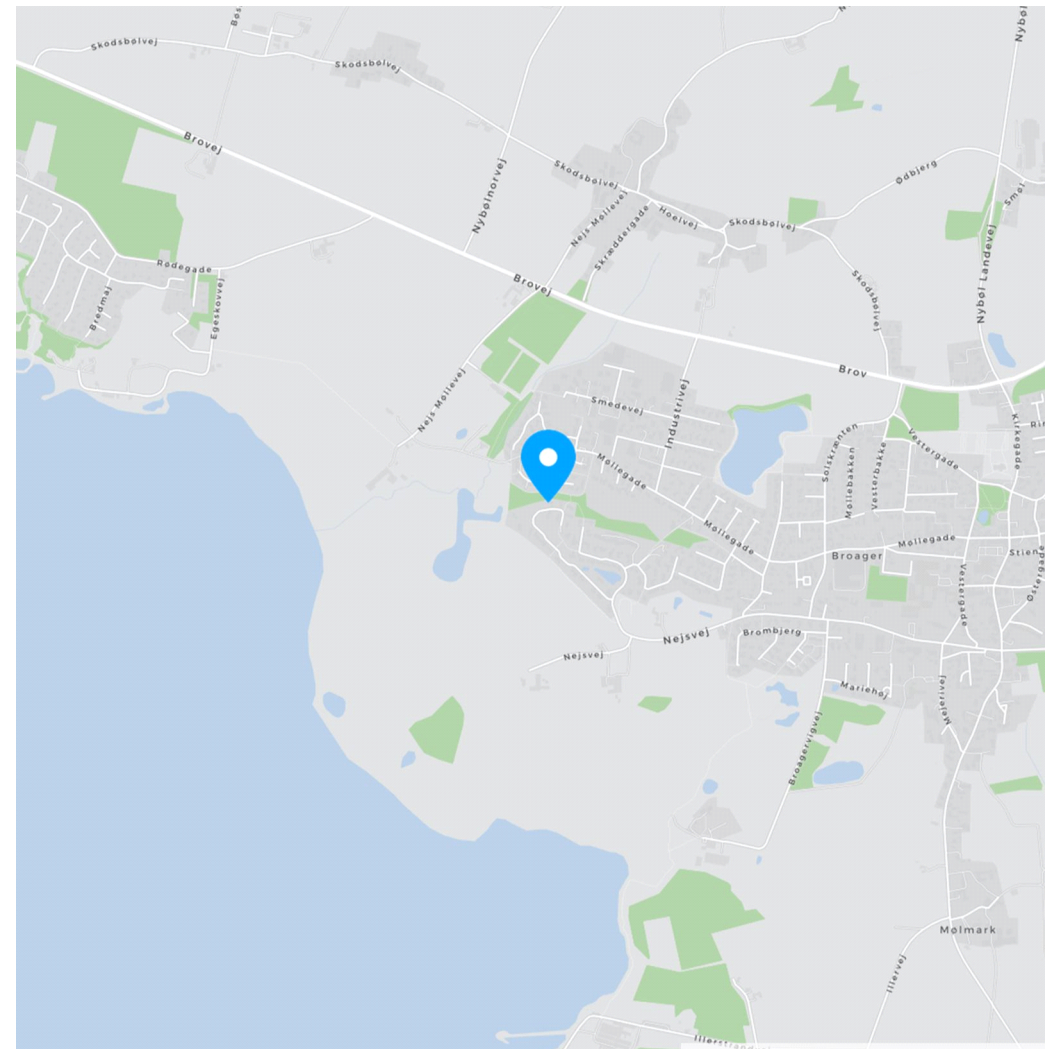
Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	212 p Broager Ejerslav, Broager m.fl.
BFE-nr.:	9818789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.736.000 kr.
Grundværdi:	824.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.188.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	659.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.759 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	20 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	38 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. 14.12.2005 lbnr. 36402-45 Tillægstekst Dok om kote på gulv i stueetagen

Planforhold

Lokalplan - Håndværkerområde i den vestlige del af Broager (Smedevænget)
Lokalplan - Nejs Bjerg Området i Broager
Lokalplan - Boligområde i den vestlige del af Broager ved Møllegade
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Nejs Bjerg vest
Plan - Boligområde ved Sletmarken
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Ovn - Miele, Køleskab - Miele, Fryser - Miele, Vinkøleskab - Miele, Opvaskemaskine - Miele, Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 19,43 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:

Udhus: Bygningen er placeret på en anden matrikel og ikke noteret på BBR.
Drivhus: Bygningen er placeret på en anden matrikel og ikke noteret på BBR.

Brændeovn

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens pejseindsats skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Ejendommen består af 2 matrikel numre:

Matrikel nr. 212p Broager på 903 m² med huset som har en grundværdi på 416.000
Matrikel nr. 212o Broager på 856 m² grund udlagt som have med udhus og orangeri som har en grundværdi på 408.000

I salgsoptillingen er grundværdien og grundskylden for de to matrikler lagt sammen. Købesummen på kr. 4.499.000,00 er fordelt med kr. 300.000,00 for grunden (matr.nr 212o) og 4.199.000,00 på ejendommen (matr.nr. 212p).



Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025



Adresse: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.163	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.499.000
Grundskyld	kr.	7.481	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.306
Husforsikring	kr.	3.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	4.541.156
Skorstensfejning	kr.	466			
Rottebekæmpelse	kr.	120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse fast sats	kr.	121	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.276			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.806 md./ 285.668 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.229 md./ 230.744 år v/26,61%
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 3 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: 06.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Nejs Bjerg 52, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 4.499.000

Sagsnr.: 436-6492
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 07.10.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.684.846	1.666.060	1.652.453	DKK	0,1	161.602	11,25	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 på Rådhusstræde