

REAL



Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 174 |
| Kontant | 1.395.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 1.419 | Grund m ² | 1.372 |
| Byggeår | 1976 | Energimærke | G |

Sagsnr. **437-0112**

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: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026



Arkitekttegnet kvalitetsvilla med wow-effekt i hjertet af attraktive Guderup

På en rolig og attraktiv beliggenhed i en af Guderups mest eftertragtede udstykninger finder I denne arkitekttegnede, fuldmurede kvalitetsvilla i ét plan – en bolig med karakter, gennemtænkte løsninger og en planløsning, som matcher de ønsker, man bygger efter i dag.

Huset byder på en fantastisk boligoplevelse med flotte opholdsrum, spændende niveaupodelinger og en elegant nedsænket stue, der skaber både atmosfære og wow-effekt. De kvalitetsbevidste materialevalg danner et solidt fundament, mens boligen samtidig giver mulighed for at sætte sit eget præg og skabe et moderne drømmehjem. Planløsningen er ideel til familien med en naturlig opdeling mellem børne- og voksenafdeling. Forældreafdelingen rummer soveværelse med tilhørende badeværelse, mens børnene får deres egen afdeling med værelser og separat bad. Husets hjerte er de store opholdsrum, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse til alrummet og de rummelige stuer med direkte adgang til de hyggelige terrassemiljøer, som er delvist overdækket. Dertil kommer bryggers med viktualierum, entré samt integreret garage og værksted.

Udenfor venter en velanlagt og særdeles privat have, hvor man kan nyde solen og de rolige omgivelser ugeneret. De overdækkede terrasser forlænger udesæsonen og skaber perfekte rammer for både afslapning og hyggelige sammenkomster.

Guderup er en særdeles populær by med et stærkt lokalmiljø, gode indkøbsmuligheder, skole, fritidsfaciliteter og et velfungerende stisystem, der forbinder byen på kryds og tværs. Her får I en tryk og familievenlig hverdag med kort afstand til det hele.

En sjældent udbudt kvalitetsvilla med arkitektonisk særpræg, fantastisk planløsning og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og attraktiv for hele familien. Her får I ikke blot et hus – men en boligoplevelse, der skal mærkes.

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: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026



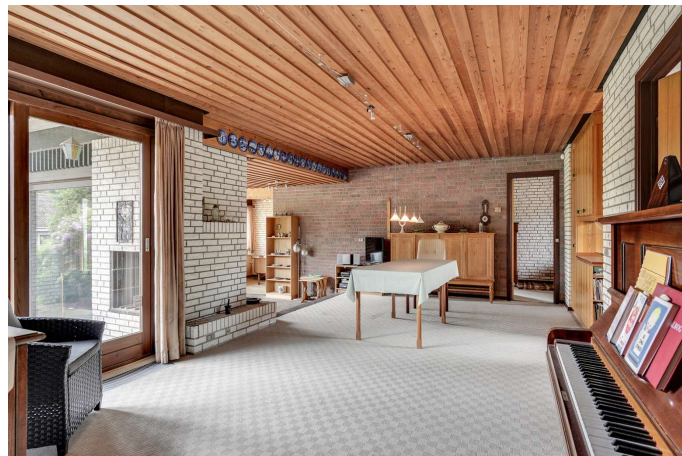
Stue



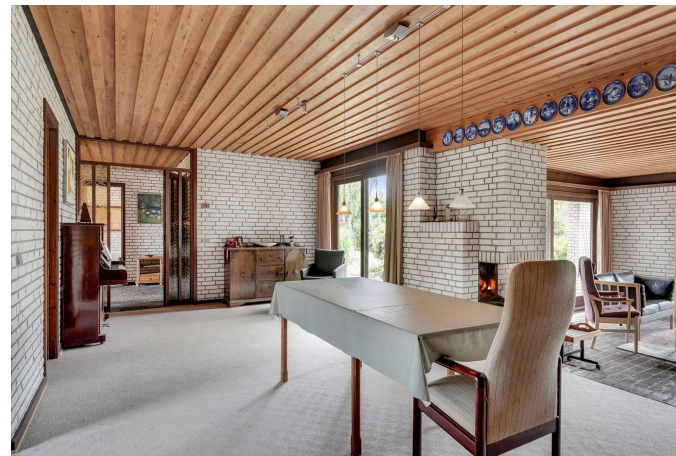
Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum

Adresse: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Kontor



Værelse

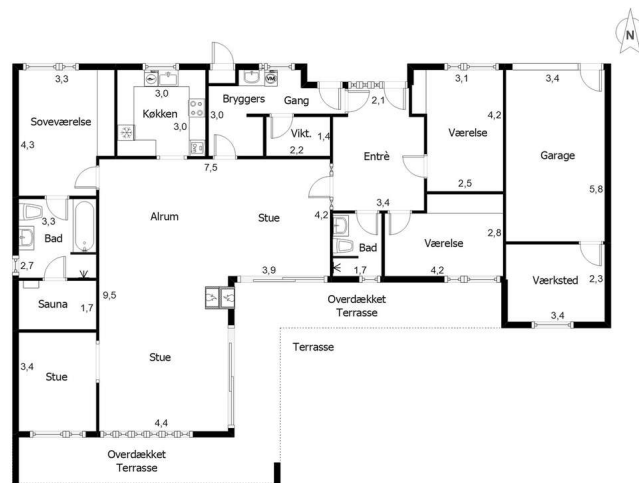


Værelse

Adresse: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

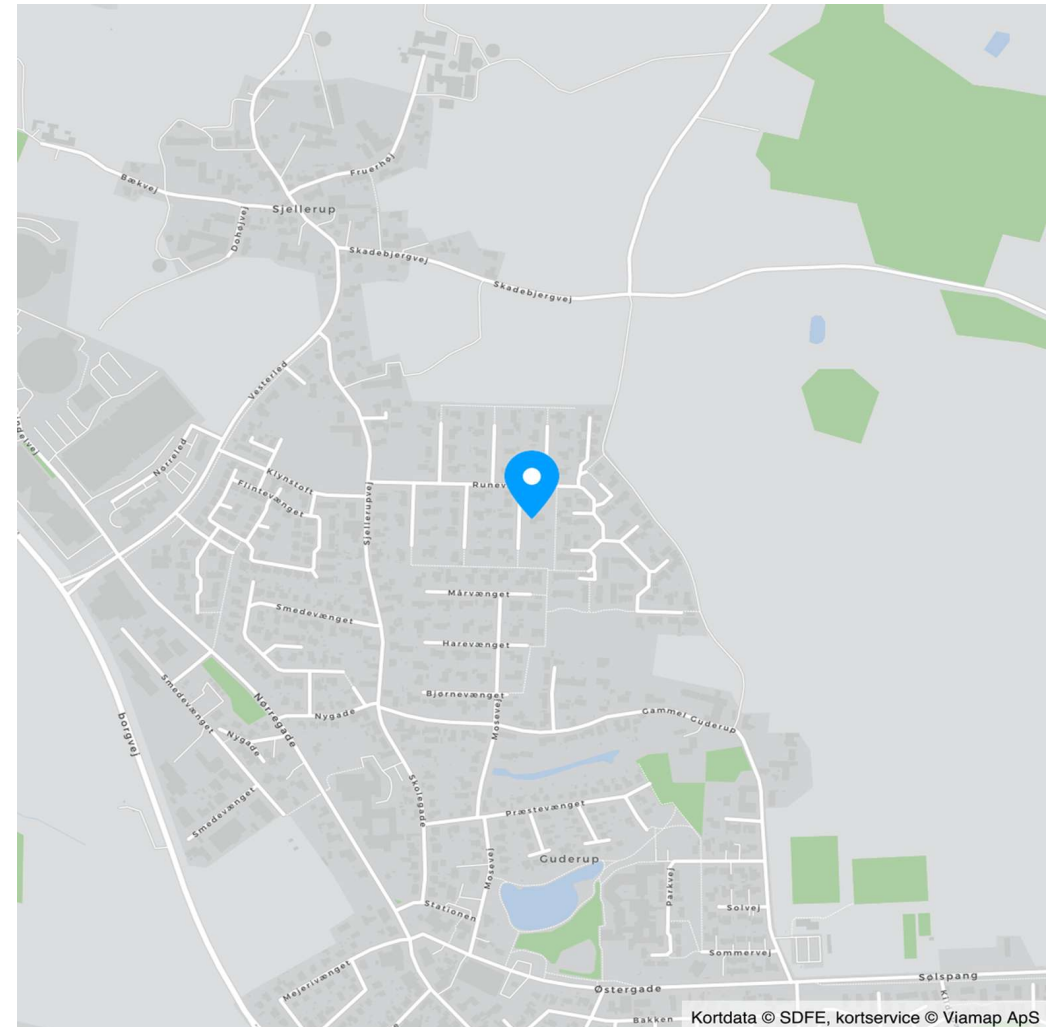
Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 771 Guderup, Egen
BFE-nr.: 5294719
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.158.000
Grundværdi: 303.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 926.400
Grundlag for grundskyld: 242.400

Arealer**

Grundareal: 1.372 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 33 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: 07.07.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesantenneanlæg
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 1.1.001.B - Boligområde omkring Runevænget og Grævlingevej, Guderup

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 (Asko), Kogeplade (Beko), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.900 Forbrug: 21.401 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Husforsikring

kr. 4.725
kr. 3.272
kr. 3.681
kr. 196
kr. 200
kr. 4.951

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.395.000
kr. 10.250
kr. 9.417
kr. 1.414.667

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. 17.025

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: Runevænget 44, Guderup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 437-0112
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 13.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 529.000
Nr. 4: hovedstol kr. 620.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Runevænget
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.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er YouSee Fiber 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.

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