



REAL

Rosenvænget 2, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	206
Kontantpris	599.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.291	Grund m2	760
Byggeår/ombygget	1965/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0059**

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: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa til skarp pris – hurtig overtagelse muligt

Velkommen til Rosenvænget 2 – en rummelig og indflytningsklar villa med en fantastisk planløsning, beliggende på et lukket og roligt vænge i Nordborg. Her får du virkelig meget hus for pengene med en skarp udbudspris på **599.000 kr.**, og mulighed for hurtig overtagelse gør boligen attraktiv for både børnefamilien, den pladskrævende familie og investoren, der ønsker en stærk business case.

Indendørs – plads til hele familien

Huset byder på hele **5 gode soveværelser**, hvilket er en sjældenhed i denne prisklasse. Her er plads til både store og små – eller til kontor, hobbyrum, multirum og gæster. Planløsningen er både funktionel og fleksibel: I stueetagen finder du et lyst og åbent **køkken-alrum i direkte forbindelse med stuen**, som skaber et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger sommerhalvåret og giver mulighed for hyggelige grillaftener. Stueplan rummer desuden to værelser, et badeværelse, praktisk bryggers samt en entré og gangområde. På 1. salen får du endnu en stor opholdsstue – perfekt som tv-stue, teenagestue eller hverdagsrum – samt yderligere tre værelser og et godt badeværelse. De mange kvadratmeter giver en fleksibel indretning, hvor du let kan sætte dit eget præg og tilpasse hjemmet efter familiens behov.

Udendørs – privat og nem have

Haven er dejligt **privat og lukket**, hvilket gør den ideel til både leg, afslapning og udeliv. Den overdækkede terrasse skaber et skønt uderum med læ, og den gode garage giver både plads til bil og ekstra opbevaring. Ejendommen ligger på et lille, lukket vænge med minimal trafik – perfekt for børn og alle, der ønsker trygge rammer.

Området – fredeligt, centralt og familievenligt

Rosenvænget ligger i et roligt boligområde i Nordborg, tæt på alt det, hverdagen kræver: skole, daginstitutioner, indkøb, idrætsfaciliteter og gode busforbindelser. Der er kort afstand til Nordborg Sø, smukke stisystemer og grønne områder, som inviterer til gåture og udendørsaktiviteter. Nordborg er desuden hjemsted for store arbejdspladser som Danfoss, Linak, Center Parcs Nordborg Resort og Universe Science Park, hvilket gør adressen ideel for både bosætning og udlejning.

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: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025



Adresse: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025





Adresse: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	388 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295812
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	464.000 kr.
Grundværdi:	99.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	371.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	79.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	760 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	25 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. 12.04.2017 lbnr. 1008601870 Filnavn: 693b1ebd-3db3-4297-a890-4e9405cbc901

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Nordborgvej, Langesø
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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.: 31.700 Forbrug: 23,57 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 28.952,39 kr i 2025

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.. 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.

Olietank

Der er i følge ejendomsdatarapporten en nedgravet og afblændet olietank 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.



Adresse: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.893	Kontantpris/udbetaling	kr.	599.000
Grundskyld	kr.	1.069	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.210
Husforsikring	kr.	8.464	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	616.660
Rottebekæmpelse	kr.	67	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 fast sats	kr.	61			

Ejerudgift i alt 1 år

15.488

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.288 md./ 39.451 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.628 md./ 31.535 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 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: 19.12.2025
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: Rosenvænget 2, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0059
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 21.12.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	491.556	491.556	432.482	DKK	2	30.846	22,75	4,12			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