



REAL

Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	1.399.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.266	Grund m ²	1.486
Byggeår	1923	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0068**

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: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026



Indflytningsklar villa med wow-effekt, skøn udsigt og flot renoveringsniveau

Velkommen til en særdeles velholdt og indbydende ejendom, hvor stil, komfort og naturskøn beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en bolig med en gennemført wow-effekt – både ude og inde – og en fantastisk udsigt over åbne marker og grønne omgivelser.

Ejendommen fremstår i flot stand med væsentlige forbedringer, herunder tag fra 2001 samt nye vinduer og hulmursisolering fra 2023. Resultatet er en indflytningsklar bolig med et moderne udtryk og en forbedret energimæssig komfort. Den parklignende have er noget helt særligt og byder på flere skønne terrassemiljøer, hvor solen og udsigten kan nydes dagen lang. Her er god plads til både afslapning, udeliv og sociale sammenkomster i rolige, grønne rammer.

Velindrettet planløsning med god plads til hele familien

Stueplan byder på en entré med adgang til fordelingsgang. Herfra træder du ind i et lyst og funktionelt køkken i åben forbindelse med alrum samt en rummelig stue med et skønt lysindfald og direkte kontakt til haven. Derudover rummer etagen et værelse samt badeværelse.

På førstesalen finder du en god værelsesafdeling med flere regulære værelser, herunder et soveværelse med walk-in, samt toilet og repos.

Kælderen er særdeles anvendelig med flere disponible rum, der egner sig perfekt til opbevaring, hobby, værksted eller lignende.

Ejendommen byder desuden på et separat udhus/værksted med tilhørende rum og toilet – oplagt til den pladskrævende hobby eller mindre erhverv.

Attraktiv og naturskøn beliggenhed

Beliggende i rolige Havnbjerg på Nordals – et område kendt for sin smukke natur, åbne landskaber og korte afstand til vandet. Samtidig er der nem adgang til Nordborg med indkøb, skole og fritidsfaciliteter.

Her får du en indflytningsklar bolig med kvalitet, sjæl og en beliggenhed, der skal opleves.

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: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026



Værelse



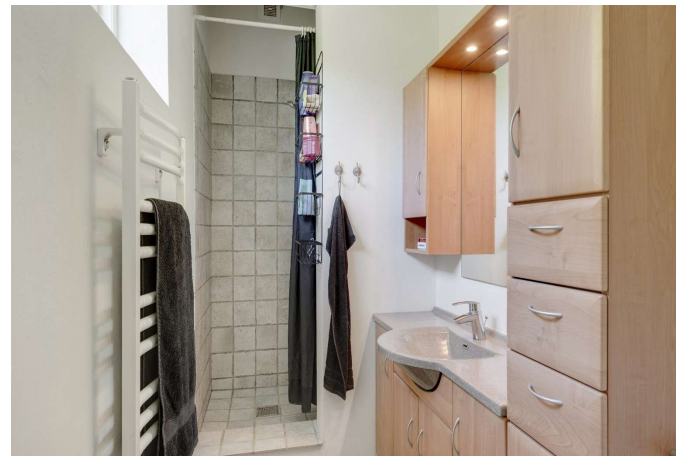
Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Toilet



Adresse: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

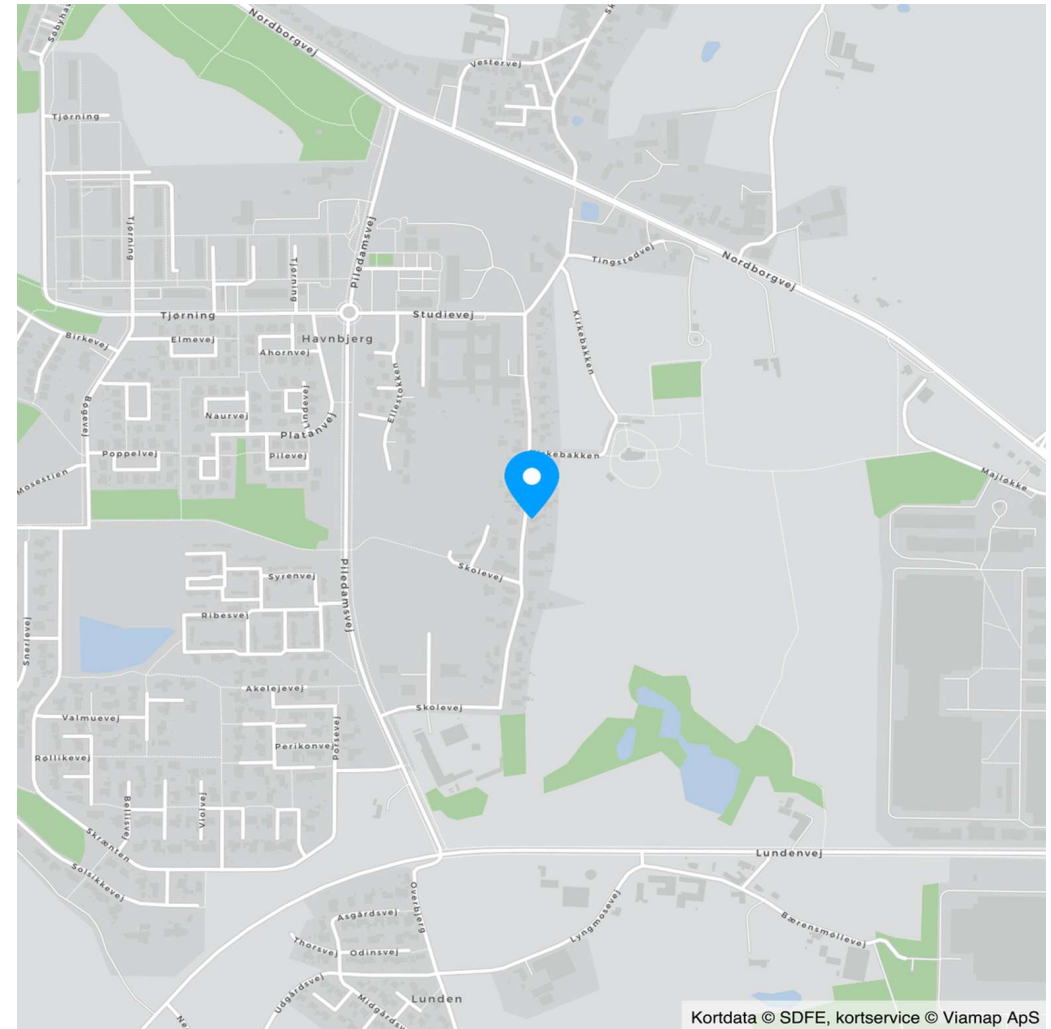
Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 77 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295194
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1923

Arealer**

Grundareal: 1.486 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 105 m²
Udhus: 14 m²
Udhus: 35 m²
Drivhus: 8 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 979.000
Grundværdi: 197.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 783.200
Grundlag for grundskyld: 157.600

** 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: 04.01.1954 - Dok om vandløb mv
- Nr. 2: 18.05.1957 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 1.2.005.B - Boligområde ved Skolevej, Havnbjerg

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 (Samsung), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Bosch), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 49.500 Forbrug: 45 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr.

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 salgsoptillingens 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:

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: Bygning 2 er større end anført på BBR
Udhus: Bygning 3 er større end anført på BBR.
Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR

Bevaringsværdi:
Ejendommen er bevaringsværdi 4

Byggelinjer:
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er Telenor 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: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.994
Grundskyld	kr.	2.128
Renovation	kr.	3.681
Husforsikring	kr.	5.216
Rottebekæmpelse	kr.	170
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.189

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	1.419.999

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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.



Adresse: Skolevej 27, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 437-0068
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 01.05.2026

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. 866.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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