



REAL

Bækgade 14D, 6430 Nordborg

| | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| Ejd. type | Andelsbolig | Bolig m ² | 106 |
| Købspris | 250.000 | Værelser | 3 |
| Boligyldelse | 3.497 | Byggeår | 1990 |
| Forbrugsafh. udgift | 1.325 | Energimærke | B |

Sagsnr. **437-0105**

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: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligydelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026



Indflytningsklar andelsbolig med to skønne uderum og attraktiv økonomi – midt i Nordborg

Velkommen til Bækgade 14D, 6430 Nordborg – en indbydende og velholdt andelsbolig på 106 veludnyttede m², beliggende i en populær andelsboligforening i hjertet af Nordborg.

Boligen fremstår indflytningsklar og byder på en gennemtænkt planløsning fordelt over to etager. I stueplan finder du entré, badeværelse, et flot stort køkken, der passer perfekt til boligens stil, samt en rummelig og lys spisestue med. Man har fra køkkenet direkte udgang til terrasse og den lukkede have. På førstesalen venter endnu en stor opholdsstue, soveværelse, depotrum og – som noget særligt ved netop denne bolig – et ekstra nat-toilet tilknyttet soveværelset.

Udelivet er helt særligt her. Foran boligen findes et hyggeligt gårdhavemiljø med terrasse, mens den modsatte side byder på lukket have og endnu en terrasse, hvor privatlivet kan nydes i rolige omgivelser.

Til boligen hører desuden egen parkeringsplads samt eget skur/udhus på ca. 6 m².

Andelsboligen har aldrig været rygerhjem og ligger i en veldrevet forening med sund økonomi, positiv udvikling og lav månedlig ydelse, hvilket gør boligen ekstra attraktiv. Foreningen har styrket egenkapitalen og leveret positivt resultat i seneste regnskabsår.

Her får du en bolig med masser af charme, gode uderum og en central beliggenhed tæt på indkøb, natur, skole, fritidsliv og alt det, Nordborg har at byde på.

En indflytningsklar andelsbolig med sjæl, funktionalitet og trygge rammer – klar til nye ejere.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligydelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligydelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

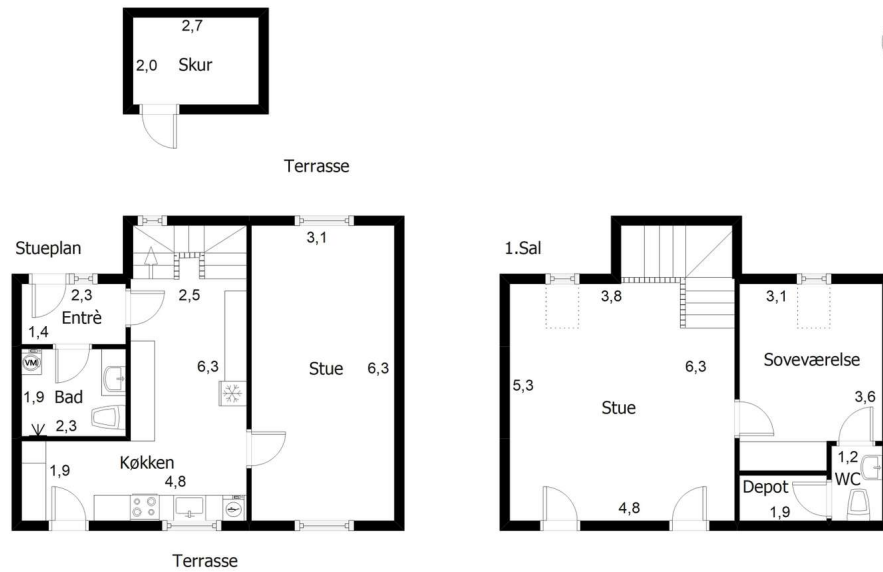


Badeværelse

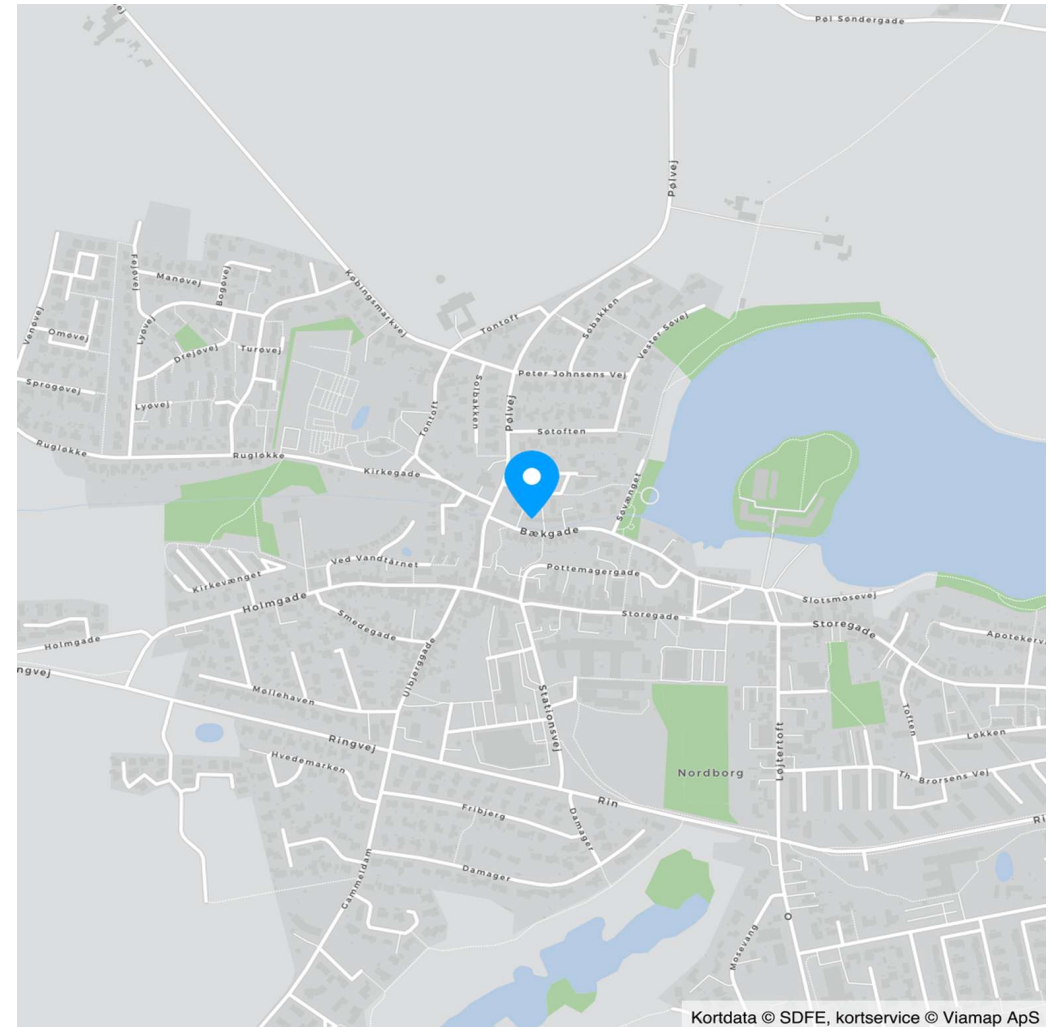
Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligydelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Plantegning

Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligyldelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 763 Nordborg
BFE-nr.: 5787474
Opført/ombygget år: 1990
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.:
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 10.584.134
Energimærkning: B

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 659313/7840265
Fordelingstal vedr. boligafgift: 3497/535320

Arealer: **

Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 2 - Dok om fællesarealer mv, Om resp se akt
Servitut nr. 3 - Vedtægter for ejerforening, Vedr 9
Servitut nr. 4 - Lokalplan nr 196

Planer

Kommuneplan 1.5.008.B - Boligområde ved Bækgade, Nordborg
Lokalplan 196 - Nordborg Bymidte

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 - 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf Planstrategi
i 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf Udvikling i
kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf Planstrategi
i 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf Spildevands
plan 2025-2030: <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køkken inkl. hårde hvidevarer

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligyldelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 9 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme
Andelsboligens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 100.000

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

Områdeklassificering

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.



Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
 Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
 Boligydelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026

| <u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u> | | | <u>Boligydelse:</u> | | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | | | |
|--------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------------------------|------------|------------------------------|---------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue | kr. | 659.313 | | kr. | 41.964 | Købspris/udbetaling | kr. | 250.000 |
| Forbedringer | kr. | 0 | | | | | | |
| Særligt tilpasset inventar | kr. | 0 | | | | | | |
| - Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand | kr. | 0 | | | | | | |
| - Fradrag for mangler | kr. | | | | | | | |
| Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5 | kr. | 659.313 | | | | | | |
| Evt. nedslag i maksimalprisen | kr. | 409.313 | | | | | | |
| Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) | kr. | 250.000 | | | | | | |
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr. | 0 | Boligydelse i alt pr. år | kr. | 41.964 | | | |
| Samlet overdragelsessum inkl. løssøre | kr. | 250.000 | Boligydelse i alt pr. md. | kr. | 3.497 | | | |
| | | | | | | I alt | kr. | 250.000 |

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.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Købspris: | kr. | 250.000 |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr. | 233.005 |
| Teknisk pris | kr. | 483.005 |

Adresse: Bækgade 14D, 6430 Nordborg
Købspris: kr. 250.000

Sagsnr.: 437-0105
Boligyldelse/md.: kr. 3.497

Dato: 17.06.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: ingen
Fremleje: fremlejes i op til 2 år
Husdyr: Der kan søges om tilladelse

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Udskiftning af vinduer (er igang). Ingen påvirkning af boligafgiften. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Brugsret
Parkeringsplads
6 kvm fritliggende udhus

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver | Lånetype | Næste rentetilpasning | Restgæld | Udløb | Afdragsfrihed | Personlig hæftelse | Vilkår mv. |
|--------------------|----------|-----------------------|-----------|-------|---------------|--------------------|------------|
| Realkredit Danmark | Andet | | 3.965.041 | 2050 | Nej | Pro rata | |

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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