



**REAL**

## Klynstien 7, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>1.299.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.287</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.398</b>
Byggeår/ombygget	<b>1955/2004</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **437-0065**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/nordborg](http://www.realmæglerne.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: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026



### **Klynstien 7, 6430 Nordborg – En sjældent udbudt perle i hjertet af Østerlund**

Drømmer du om en bolig, hvor beliggenheden ganske enkelt ikke bliver bedre? På Klynstien 7 får du måske en af Østerlunds allerbedste placeringer – i det populære og eftertragtede kvarter, men med en helt særlig ro og luft omkring dig. Her bor du med en fornemmelse af frihed og afstand til naboerne, næsten som på landet, samtidig med at du nyder fordelene ved et veletableret og attraktivt villakvarter.

#### **Ejendomme som denne udbydes sjældent – og det forstår man godt.**

Villaen fremstår indflytningsklar og er løbende renoveret med gode og gedigne forbedringer. I 2004 blev boligen udvidet med en flot tilbygning, og i den forbindelse blev tag, undertag og inddækninger ligeledes fornyet. Her er tale om en velholdt bolig, hvor de store investeringer allerede er foretaget.

Boligen byder på en perfekt planløsning med god plads til den store familie og en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelser.

#### **Sælgers faktiske og dokumenterede varmemeforbrug for 2025 udgør kr. 13.562.**

I stueplan træder du ind i en rummelig entré med adgang til bryggers og badeværelse. Bryggerset er praktisk indrettet med egen indgang fra den integrerede carport – så du kan gå tørskoet ind med indkøb og hverdagens gøremål.

Husets hjerte er det store, åbne opholdsmiljø med køkken, alrum og stue i sammenhæng. Her er der god plads til både hverdagsliv og gæster, og brændeovnen skaber ekstra hygge på de kølige aftener. Fra alrummet er der direkte udgang til udestuen, den overdækket terrasse og videre til haven – en skøn forlængelse af opholdsrummet i sommerhalvåret. Stueplan rummer desuden et værelse samt badeværelse – ideelt til gæster, kontor eller familiens ældste barn.

På 1. sal finder du flere gode værelser, soveværelse, badeværelse samt et stort aktivitetsrum, der kan indrettes som legerum, tv-stue eller multirum alt efter behov. Her er plads til både privatliv og fællesskab. Derudover er der hems, som giver ekstra anvendelig plads – perfekt til opbevaring eller hyggelig krog for børnene.

#### 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: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026



Stue



Alrum



Køkken



Entre



Entre



Badeværelse

Adresse: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



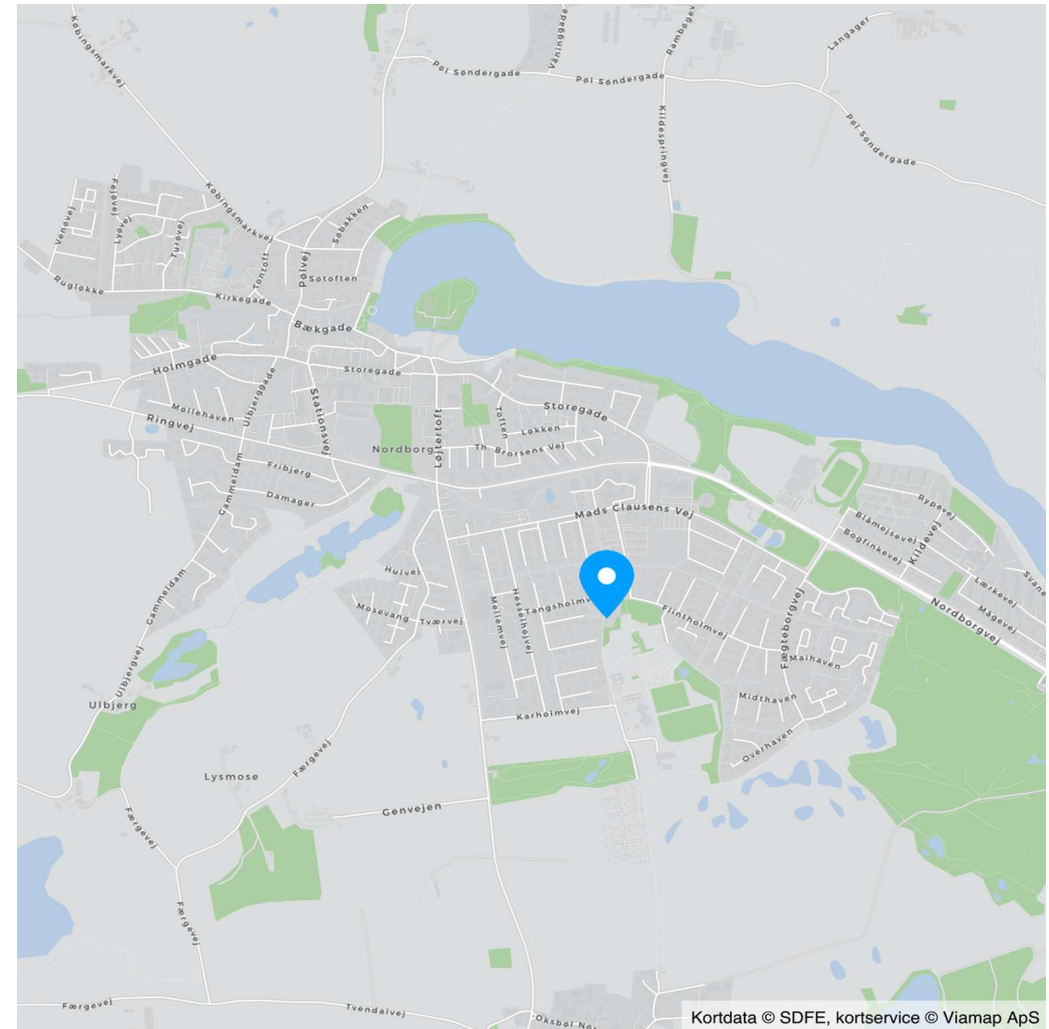
Adresse: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 473 Nordborg  
BFE-nr.: 5787193  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1955/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.029.000  
Grundværdi: 194.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 823.200  
Grundlag for grundskyld: 155.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.398 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 5 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 45 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.07.2004 - Deklaration om kloakledning med brønde mv.  
- Nr. 2: 13.09.2005 - Lokalplan nr 198

**Planer**

Kommuneplan 1.9.001.B - Boligområde ved Tangsholmvej, Skovhaven og Niels Bohrs Vej mfl., Svenstrup  
Lokalplan - Boligområde i Østerlund  
Lokalplan 198 - Østerlundparken

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 - 2035 + Plan - D04:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)  
Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)  
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)  
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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 (Bosch), Komfur (Siemens), Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Wasco), Fryser (Frigor)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026

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: Sælgers forsikringspolice er fratrukket 8% ekstra rabat, fordi De har været fornuftig kunde hos os i mere end 5 år. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 43.900 Forbrug: 38 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug for 2025 er opgjort og dokumenteret til kr. 13.562,46

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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198
Grundskyld	kr.	2.095
Renovation	kr.	3.934
Husforsikring	kr.	4.258
Rottebekæmpelse	kr.	178
SKORSTENSFEJN. CLEMMESSEN	kr.	779
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.443

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.299.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
I alt	kr.	1.320.916

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: Klynstien 7, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.299.000

Sagsnr.: 437-0065  
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 26.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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.

**Områdeklassificering**

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

**Arealer:**

Drivhus mod hus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR.

Udestue: Bygningen er ikke anført i BBR.

Hønseskur: Bygningen er ikke anført i BBR.

Sælger oplyser at der er Norlys 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.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Ang. ejendommens brændeovn:**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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