



REAL

Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	907	Grund m2	493
Byggear	1800		

Sagsnr. **437-0036**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende stråtekt ejendom med idyllisk have

Velkommen til denne charmerende og stemningsfulde stråtekte ejendom fra 1800, som emmer af historie, ro og klassisk landsbyidyl. Med sine 126 veludnyttede boligkvadratmeter og en helt særlig, grøn have får du her en bolig, hvor både inde- og udeliv indbyder til nærvær, afslapning og ægte hjemlighed.

Ejendommen er roligt beliggende i Svenstrup – en hyggelig landsby med et aktivt lokalsamfund og kort afstand til det bedste, området har at byde på. Her bor du tæt på både hverdagens nødvendigheder og skønne oplevelser: Indkøb findes blot få minutter væk i Nordborg, hvor du også finder populære attraktioner som Universe Science Park, det naturskønne Nordborg Resort og ikke mindst skønne badestrande, der indbyder til sommerdage ved vandet.

Indvendigt fremstår villaen med en gennemtænkt og praktisk planløsning, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Stueplan rummer et lyst og rummeligt køkkenalrum, hvor spiseplads og køkken er naturligt opdelt, men stadig i tæt forbindelse, så samværet bevares. Herfra er der adgang til en indbydende stue med god plads til både sofaområde og hyggelig læsekrog.

Stueetagen byder desuden på et stort og funktionelt bryggers med god bordplads og plads til vaskefaciliteter, et badeværelse samt et værelse eller kontor – alt efter behov. På førstesalen findes yderligere to lyse værelser, et disponibelt rum samt adgang til et udnyttet loftsrum.

Haven er noget helt særligt – grøn, hyggelig og fuld af sjæl. Flere fine hyggelokke og terrassemiljøer gør det nemt at finde læ, sol eller skygge dagen igennem. Uderummet lægger op til både stille stunder og sociale sammenkomster i de smukkeste rammer.

Svenstrup tilbyder et fredeligt og naturskønt nærmiljø, hvor man samtidig har kort afstand til skole, indkøb, fritidstilbud og strand. Et oplagt valg for både familier, par og singler, der søger en bolig med sjæl, ro og nærhed til det hele.

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: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026



Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

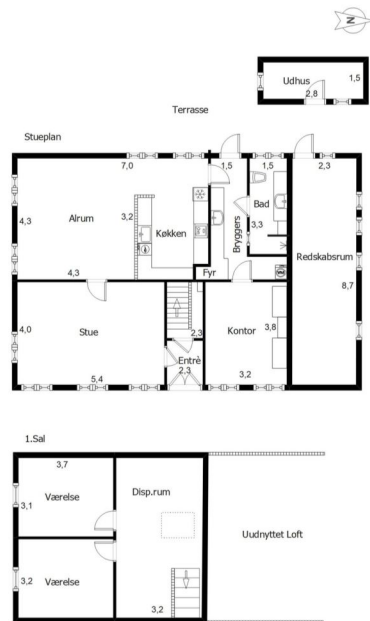
Dato: 28.01.2026



Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	78 Svenstrup Ejerslav, Svenstrup
BFE-nr.:	5297805
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	431.000 kr.
Grundværdi:	110.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	344.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	113.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	493 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	23 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	9 m ²
Udhus:	18 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. 17.04.1957 lbnr. 930715-45 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 20.11.1985 lbnr. 25326-45 Tillægstekst Dok om ejendommens 7 fags hus undergivet fredning mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Blandet bolig og erhverv i Svenstrup landsby
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Nr. 1 lyst d. 17.04.1957 lbnr. 930715-45 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 20.11.1985 lbnr. 25326-45 Tillægstekst Dok om ejendommens 7 fags hus undergivet fredning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 900,00 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers oplyser det faktiske varmemeforbrug til at være ca. 900 liter olie + el til varmt vand.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Fredning

Ejendommen er fredet.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.758	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.534	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	3.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.009.971
Skorstensfejning	kr.	432	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	kr.	159			
Ejerudgift i alt 1 år		10.879			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.398 md./ 64.778 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.374 md./ 52.490 år v/25,20%
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: 28.01.2026
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: Sandvej 7, Svenstrup, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0036
Ejerudgift/md.: kr. 907

Dato: 28.01.2026

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:

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
Ingen													

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