

REAL



Maihaven 26, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.358	Grund m ²	828
Byggeår	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0174**

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: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026



Indbydende 1-plans villa med skønne opholdsrum og separat børne- og forældreafdeling

På Maihaven 26 i Nordborg venter en indbydende og rummelig familievilla i ét plan, hvor en attraktiv planløsning med separat børne- og forældreafdeling skaber de perfekte rammer om familielivet. Her får I tre gode værelser, med mulighed for at etablere et fjerde, som der allerede er forberedt til, to badeværelser og store, indbydende opholdsrum med plads til både samvær og hyggelige stunder. Udenfor fuldendes hjemmet af en skøn, hyggeligt anlagt have, dejlige terrassemiljøer med overdækning og hele to carporte.

Når man træder indenfor i husets entré, ledes man videre til den store og indbydende vinkelstue, hvor rummeligheden og de dejlige vinduespartier mod haven skaber et skønt opholdsmiljø. Her er der rigelig plads til både en hyggelig sofaafdeling og en rummelig spiseplads, hvor familie og venner kan samles til hyggelige stunder. Fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som i sommerhalvåret bliver en naturlig forlængelse af hjemmets opholdsrum. Her kan morgenkaffen nydes med udsigt til havens grønne omgivelser, mens de lune sommeraftener indbyder til hyggelige middage under overdækningen.

I naturlig forlængelse af stuen finder man det rummelige køkkenalrum, der med sin gode størrelse og indbydende indretning danner endnu et dejligt samlingspunkt i hjemmet. Her er der rigelig plads til både madlavning og en hyggelig spiseafdeling, hvor familien kan samles om dagens måltider. Også herfra er der direkte udgang til terrassen, og med adgang fra både stue og alrum bliver det let at lade hverdagens aktiviteter og sommerens hyggelige stunder fortsætte udendørs.

Villaens gennemtænkte planløsning giver familien mulighed for at indrette sig med separat børne- og forældreafdeling. Fra køkkenalrummet er der adgang til et stort soveværelse med direkte adgang til eget badeværelse, som tilsammen udgør en oplagt forældreafdeling.

Fortsættes på næste side...

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: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026

I husets modsatte ende finder man to gode værelser med nem adgang til boligens andet badeværelse – en ideel børneafdeling, hvor familiens yngste får deres egen plads. Derudover er der allerede forberedt til at etablere et fjerde værelse, hvis familien har brug for ekstra plads. Fra alrummet er der desuden adgang til det praktiske bryggers med gode opbevaringsmuligheder, ekstra bordplads og plads til vaskefaciliteter.

Udenfor venter en skøn og hyggeligt anlagt have, hvor grønne plæner og flot beplantning danner en dejlig ramme om udelivet. Her er der masser af plads til børnenes leg og boldspil, mens de indbydende terrassemiljøer inviterer til afslapning, grillmiddage og lange sommerdage i det fri. Den store overdækkede terrasse giver mulighed for at nyde udelivet i al slags vejr og forlænger sæsonen, så også forårets og efterårets lune dage kan nydes udendørs. Fra terrassen er der et dejligt kig over haven, hvor børnene kan lege, mens de voksne nyder en kop kaffe. Hertil kommer hele to carporte, så bilerne kan holde i tørvejr, samt et praktisk skur med plads til cykler, haveredskaber og opbevaring.

Maihaven er et attraktivt og veletableret boligområde i Nordborg, hvor grønne omgivelser og nærheden til hverdagens faciliteter går hånd i hånd. Her bor man med kort afstand til både indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, mens områdets grønne arealer indbyder til gåture og udendørs oplevelser. Samtidig er der nem adgang til Nordborgs hyggelige bymidte og den smukke natur, som kendetegner Nordals.

Maihaven 26 er kort sagt et oplagt valg for familien, der drømmer om en rummelig 1-plans villa med en attraktiv opdeling mellem børne- og forældreafdeling, store opholdsrum og skønne udearealer, hvor både hverdag og fritid kan nydes i dejlige rammer.

Adresse: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026



Adresse: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026



Dato: 16.10.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap A/S

Adresse: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 615 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.: 5296025
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1986

Arealer**

Grundareal: 828 m²
Boligareal i alt: 138 m²

Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Carport: 48 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 947.000
Grundværdi: 199.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 757.600
Grundlag for grundskyld: 159.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1980 - Lokalplan nr. 110
- Nr. 2: 22.09.1995 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan - 1.9.005.F - F05
Kommuneplan 1.9.006.B - Boligområde ved Maihaven
Lokalplan - Golfbane - Østerlund
Lokalplan 110 - Boligområde i Byenhed Fægteborg

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 (Gram), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gram), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux), Fryser (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 15 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det reelle varmekonsum er dokumenteret til kr. 15.220,41 for 2025.

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, 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 C

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: Maihaven 26, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 437-0174
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 16.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 713.000
Nr. 4: hovedstol kr. 380.000
Nr. 5: hovedstol kr. 14.000
Nr. 6: hovedstol kr. 5.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Fægteborg
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket



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