

Skovbrynet 7, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**152**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**890**	Grund m^2	**929**
Byggeår	**1980**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **437-0181**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000
Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890
Dato: 18.11.2026



Familievilla i ét plan med separat børne- og forældreafdeling

På Skovbrynet 7 venter en indbydende og særdeles attraktiv familievilla, hvor en gennemtænkt planløsning, lyse og rummelige opholdsmiljøer samt skønne udearealer tilsammen skaber nogle virkelig dejlige rammer om familielivet. Villaen er opført i ét plan og byder på en særdeles funktionel indretning med tre gode værelser fordelt i separate børne- og forældreafsnit, to rummelige badeværelser samt et lyst og moderne køkken i naturlig forbindelse med alrum og stue. Udenfor fortsætter de gode rammer med en stor og indbydende have, flere hyggelige terrassemiljøer og ikke mindst en imponerende overdækket terrasse, der giver mulighed for at nyde udelivet langt ud over sommermånederne.

Efter tilstandsrapportens udarbejdelse har sælger fået fagfolk til at udbedre undertaget samt løse og beskadigede tagsten. Derudover er ventilationen ved tagrygningen gennemgået uden bemærkninger. Punkterne vedrørende disse forhold i tilstandsrapporten er derfor udbedret.

Allerede i den lyse og rummelige entré fornemmer man boligens gode plads og behagelige atmosfære. Herfra åbner hjemmet sig mod den store og indbydende stue, hvor de generøse kvadratmeter giver rig mulighed for at indrette en hyggelig sofaafdeling med plads til både afslappende hverdagsaftener og hyggelige stunder med familie og venner. Stuen ligger i delvis åben forbindelse med det rummelige alrum, og tilsammen danner de to opholdsrum et naturligt og stemningsfuldt samlingspunkt i boligen. I alrummet er der god plads til det store spisebord, hvor familien kan samles til både hverdagens måltider, fødselsdage og festlige sammenkomster, mens den åbne forbindelse mellem rummene skaber en dejlig rumfornemmelse og et skønt lysindfald.

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: Morten Søndergaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026

Fra stuen er der adgang til boligens ene værelse, som ligger i naturlig sammenhæng med et stort og rummeligt badeværelse. Her er der oplagte muligheder for at etablere en skøn og privat forældreafdeling, hvor man får sin egen afdeling adskilt fra husets øvrige værelser. Fra stuen åbner døren desuden direkte ud til et af ejendommens dejlige terrassemiljøer, så opholdsrummet på varme dage nærmest smelter sammen med haven og inviterer til morgenkaffe, grillmiddage og lange sommeraftener under åben himmel.

I direkte forbindelse med alrummet ligger det lyse og moderne køkken, som byder på gode arbejdsflader, fine opbevaringsmuligheder og en naturlig kontakt til resten af opholdsmiljøet. Her kan madlavningen nemt blive en del af samværet, mens familie og gæster opholder sig i alrummet. Fra køkkenet er der videre adgang til et stort og funktionelt bryggers med ekstra bord- og skabsplads samt gode muligheder for vaskefaciliteter og opbevaring.

Fra alrummet fører en fordelingsgang videre til boligens anden værelsesafdeling. Her finder man to gode og lyse værelser samt endnu et stort badeværelse, hvilket gør afdelingen særdeles velegnet som børneafdeling. Den gennemtænkte opdeling mellem husets to værelsesafsnit giver familien en attraktiv kombination af fællesskab og privatliv og gør planløsningen både fleksibel og familievenlig.

Også udenfor er der lagt op til mange gode stunder. Den store og indbydende have giver masser af plads til både leg, afslapning, boldspil og hyggelige timer i solen, mens flere forskellige terrassemiljøer gør det muligt at rykke rundt efter sol og vejr. Særligt den store overdækkede terrasse bliver et naturligt ekstra opholdsrum i sommerhalvåret, hvor familien kan samles til grillmiddage, gæster og lange aftener i læ. Til ejendommen hører desuden en carport med integreret skur, som giver gode muligheder for både parkering og opbevaring.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

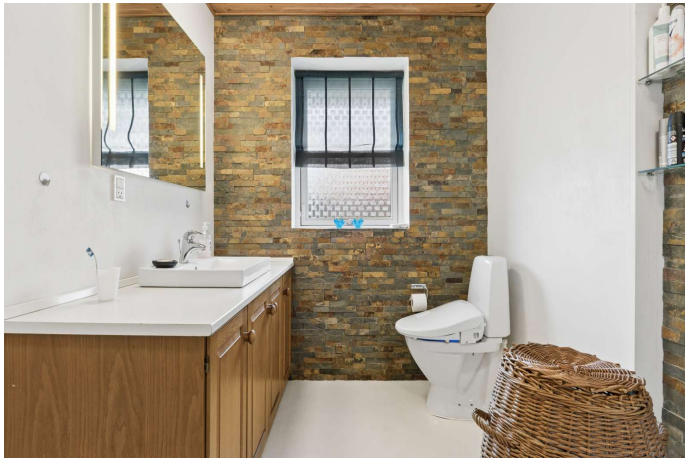
Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

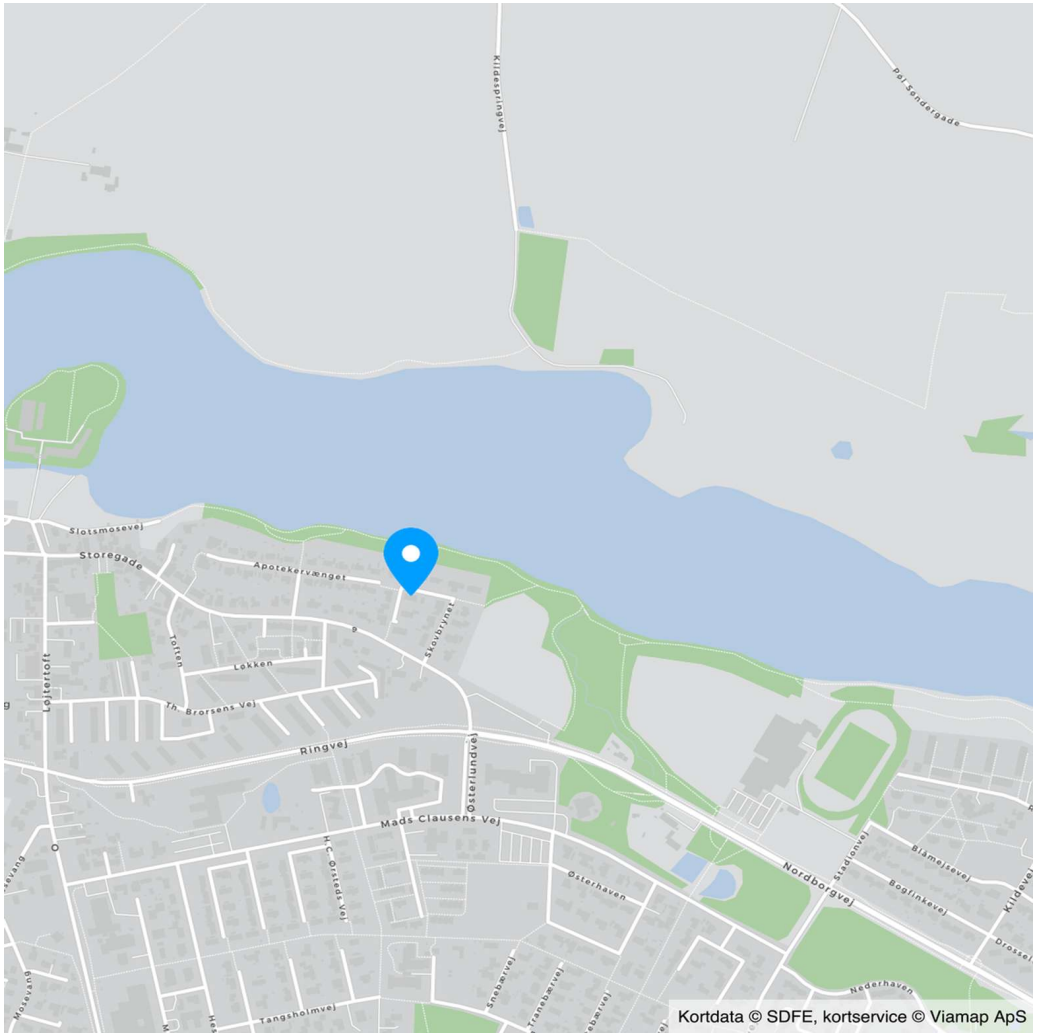
Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1038 Nordborg
BFE-nr.:	5787747
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	871.000
Grundværdi:	174.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	696.800
Grundlag for grundskyld:	139.200

Arealer**

Grundareal:	929 m²
Boligareal i alt:	152 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	16 m²
Carport:	25 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 05.12.1977 - Byplanvedtægt nr. 9
- Nr. 2: 15.01.1979 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 1.5.005.B - Boligområde ved Apotekervænget og Skovbrynet
Lokalplan BY9-523 - Boligområde Skovbrynet

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 (Siemens), Emhætte (Scandomestic), Kogeplade (AEG), Ovn (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.079 Forbrug: 11.207 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme + Luft til luft varmepumpe - Elvarme + Luft til luft varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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, 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.554
Grundskyld	kr.	1.879
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	187
Husforsikring	kr.	512
Grundejerforening	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.684

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	1.313.444

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Skovbrynet 7, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 437-0181
Ejerudgift/md.: kr. 890

Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 665.000
Nr. 4: hovedstol kr. 243.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GRUNDEJERFORENINGEN SKOVBRYNET
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR
Brændeovn: 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 kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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.

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.

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

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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