

REAL



## Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>1.099.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.245</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>712</b>
Byggeår	<b>1973</b>		

Sagsnr. **437-0081**

**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: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026



### Attraktiv beliggenhed i Købingsmark – sommerhus med vandkig og rolig atmosfære

Drømmer du om et indflytningsklart sommerhus i et af Als' mest eftertragtede områder? På Ørredvej 9 i populære Købingsmark finder du et skønt og velholdt fritidshus, hvor både komfort, beliggenhed og atmosfære går op i en højere enhed.

Boligen fremstår lys og indbydende efter en gennemgribende reovering i 2010, og her er skabt en moderne og funktionel ramme om ferielivet. Fra huset er der et lille, charmerende kig til vandet – en fin påmindelse om den korte afstand til områdets gode og børnevenlige badestrand, som nås på få minutter.

**Planløsningen** er både praktisk og velfungerende: Du bydes velkommen via entréen, som giver adgang til et pænt badeværelse. Husets hjerte er det åbne køkken, der ligger i forbindelse med stuen og skaber et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Herfra er der udgang til terrassen, så inde- og udeliv smelter sammen på de varme dage. Boligen rummer desuden et soveværelse samt et ekstra værelse, som kan anvendes til gæster, børn eller hjemmekontor.

Udendørs venter flere gode terrassemiljøer, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Haven er velanlagt og nem at holde – perfekt til afslapning frem for arbejde. Derudover hører en carport til sommerhuset, som giver praktisk parkering og opbevaringsmuligheder.

**Området** omkring Købingsmark er kendt for sin rolige og naturskønne atmosfære med en af Als' bedste sandstrande. Her er lavt vand, hvilket gør området ideelt for børnefamilier. Samtidig er der kort afstand til Nordborg med indkøbsmuligheder, spisesteder og øvrige faciliteter. Området byder desuden på smuk natur, gode cykel- og vandreruter samt et aktivt sommerhusmiljø.

### 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: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken-alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



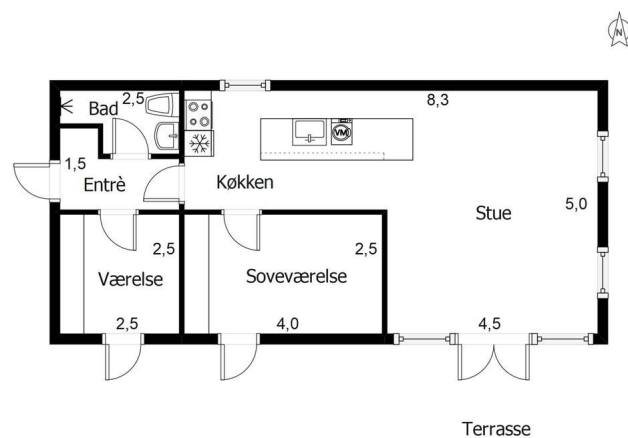
Ejendommen



Adresse: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

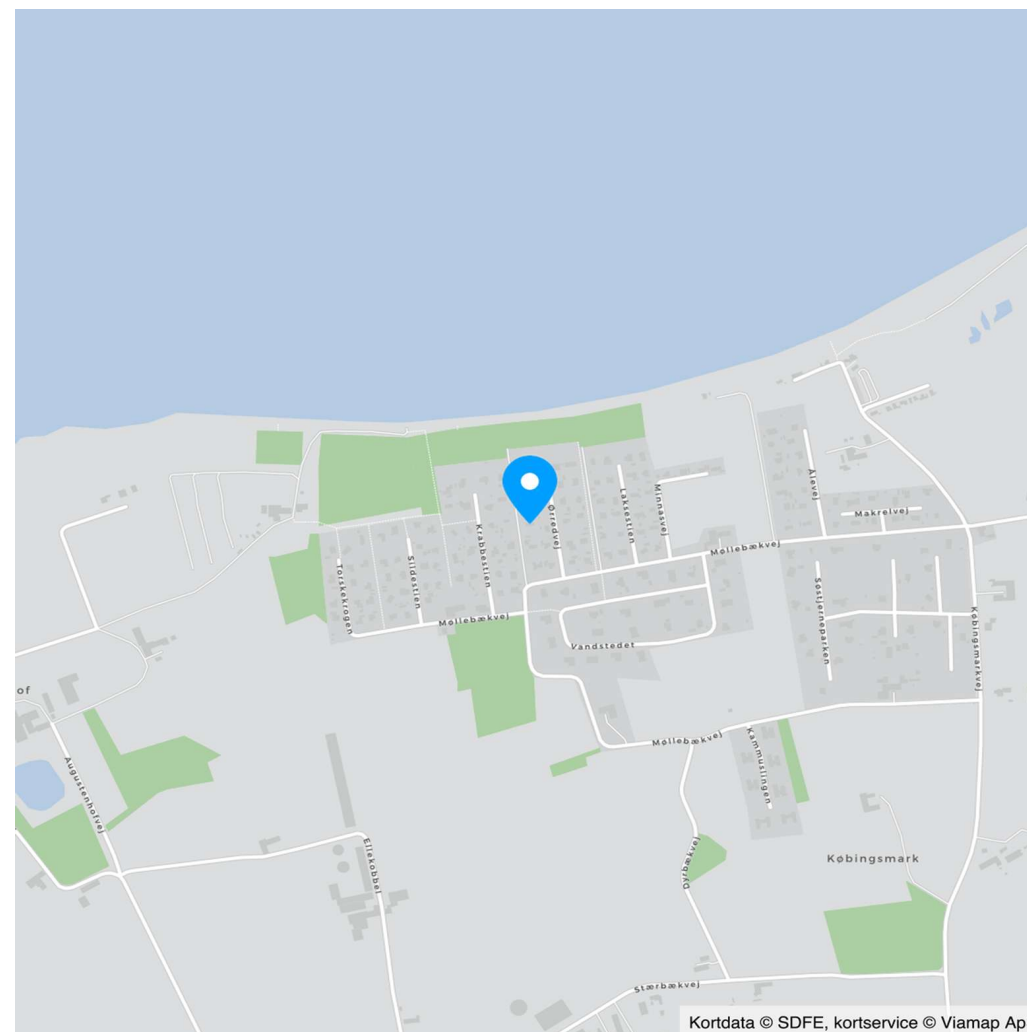
Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 407 Pøl, Nordborg  
BFE-nr.: 5296938  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 912.000  
Grundværdi: 335.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 729.600  
Grundlag for grundskyld: 268.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 712 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 21 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: 18.11.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 1.5.001.S - S01  
Lokalplan 112-1 - Sommerhusområde ved Købingsmark

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:  
[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):

Emhætte (Thermex, 2025), Køle/fryseskab (Blomberg, 2025), Komfur (Gram), Vaskemaskine (Miele)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.721	Kontantpris	kr.	1.099.000
Grundskyld	kr.	3.618	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	123	I alt	kr.	1.113.627
Grundejerforening	kr.	1.000	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		
Husforsikring	kr.	2.795			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.938		

**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: Ørredvej 9, Købingsmark, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 437-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.245

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 480.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN KØBINGSMARK

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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**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 af fælles arealer/ejendomme**

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.

# 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