

**REAL**



## Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>188</b>   |
| Kontant    | <b>1.195.000</b> | Værelser             | <b>6</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.458</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>2.328</b> |
| Byggeår    | <b>1966</b>      | Energimærke          | <b>C</b>     |

Sagsnr. **437-0144**

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/nordborg](http://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: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026



## Gennemført arkitekttegnet villa med parklignende have og udsigt til det grønne

På **Mølletofte 4 i Svenstrup** venter en villa, der allerede ved første øjekast skiller sig ud. Her mødes flot arkitektur, solide byggetraditioner og kvalitetsbevidste materialevalg i en gennemført boligoplevelse, hvor der er en tydelig rød tråd fra rum til rum. Ejendommen fremstår særdeles præsentabel og velholdt og er løbende renoveret med respekt for husets oprindelige udtryk. Blandt forbedringerne kan fremhæves **nyt tag fra 2025, træ/alu-vinduer fra 2014 samt solceller**, som bidrager til en tidssvarende bolig.

Indenfor folder hjemmet sig ud med en spændende og særdeles anvendelig planløsning. Den store entré ligger centralt i huset og binder boligens forskellige afdelinger naturligt sammen. Herfra bevæger man sig videre mod køkkenet og de store opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue tilsammen danner nogle skønne rammer om både hverdagen og de større sammenkomster. Alrummet giver god plads til spisebordet, mens den tilstødende stue åbner sig mod haven gennem store vinduespartier og dobbeltdøre, så lyset og de grønne omgivelser bliver en naturlig del af indretningen.

Boligen byder desuden på endnu en rummelig stue, som giver mulighed for at skabe et mere tilbagetrukket sofaområde, tv-stue eller måske et rum til familiens øvrige behov. Herfra er der forbindelse til den store udestue, som forlænger oplevelsen af haven og skaber et stemningsfuldt opholdsrum med udsyn til det grønne. Kombinationen af flere opholdsrum giver boligen en særlig fleksibilitet og rig mulighed for at indrette sig efter familiens ønsker. Værelsesafdelingen rummer **fire gode værelser**, som giver plads til både børn, soveværelse, hjemmekontor eller gæster. Hertil kommer et rummeligt badeværelse, separat toilet samt et lyst og funktionelt bryggers. Planløsningen er gennemtænkt, men samtidig med muligheder for den familie, der ønsker at sætte sit eget præg på indretningen.

**Forsættes 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



Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026

Udenfor fortsætter den særlige boligoplevelse. Den **private, velanlagte og næsten parklig-nende have** danner en smuk grøn ramme om huset med varieret beplantning, hyggelige kroge og flere skønne terrassemiljøer. Her kan dagen begynde med morgenkaffe i solen og fortsætte med lange sommeraftener i grønne og ugenerede omgivelser. Mod markerne åbner haven sig med et dejligt kig til det åbne landskab, og netop kombinationen af villakvarterets trygge rammer og den grønne, private udsigt gør placeringen til en af udstykningens mest attraktive.

Til ejendommen hører desuden en **39 m<sup>2</sup> stor garage med god plads til bilen og værkstedsområde** samt et stort skur, der giver særdeles gode muligheder for opbevaring, hobbyprojekter og haveredskaber. Fra entréen er der samtidig direkte adgang til en overdækket terrasse, som giver endnu et dejligt uderum tæt på boligen.

Mølletofte ligger i det hyggelige Svenstrup, hvor man får et aktivt lokalsamfund og samtidig har Nordborgs mange tilbud inden for kort rækkevidde. I Svenstrup findes blandt andet **Svenstrup Friskole med SFO**, og lokalsamfundet byder på forskellige forenings- og fritidsaktiviteter. Dagligvareindkøb og yderligere fritids- og servicetilbud findes i Nordborg, mens Nordals samtidig er kendt for sine mange naturoplevelser. Blandt andet byder **Naturpark Nordals** på søer, skove samt gode muligheder for vandre- og cykelture, og ved Mjels Sø venter smukke landskaber og et rigt fugleliv.

**Mølletofte 4 er kort sagt en ejendom, hvor arkitektur, kvalitet, plads og grønne omgivelser går op i en sjældent vellykket helhed – og hvor både huset og haven byder på noget ud over det sædvanlige.**

Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026



Stue



Spisestue / Alrum



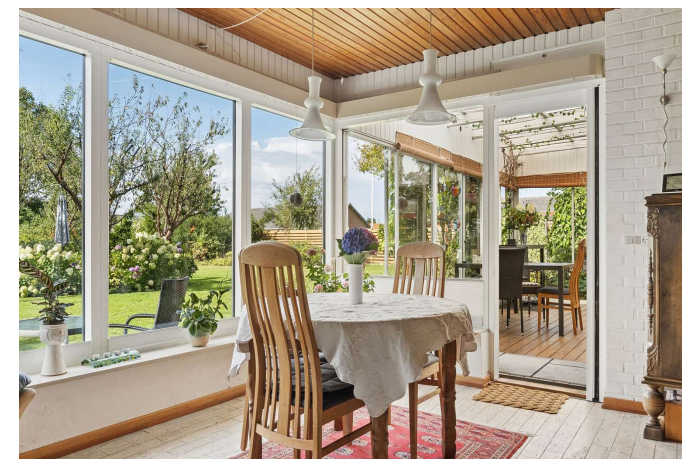
Stue



Pejsestue



Pejsestue



Pejsestue

Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026



Køkken



Køkken



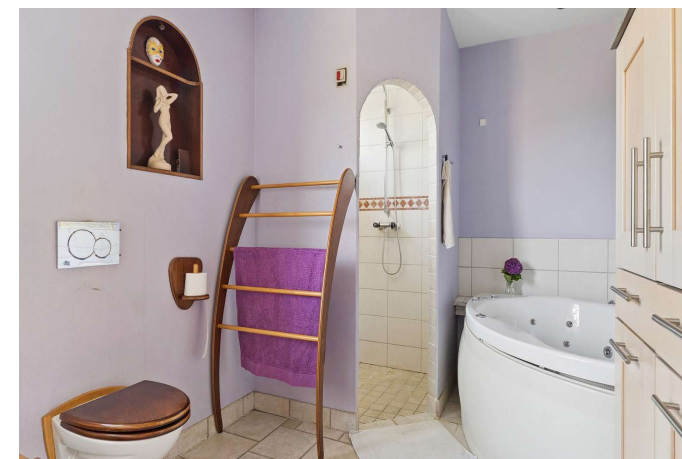
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

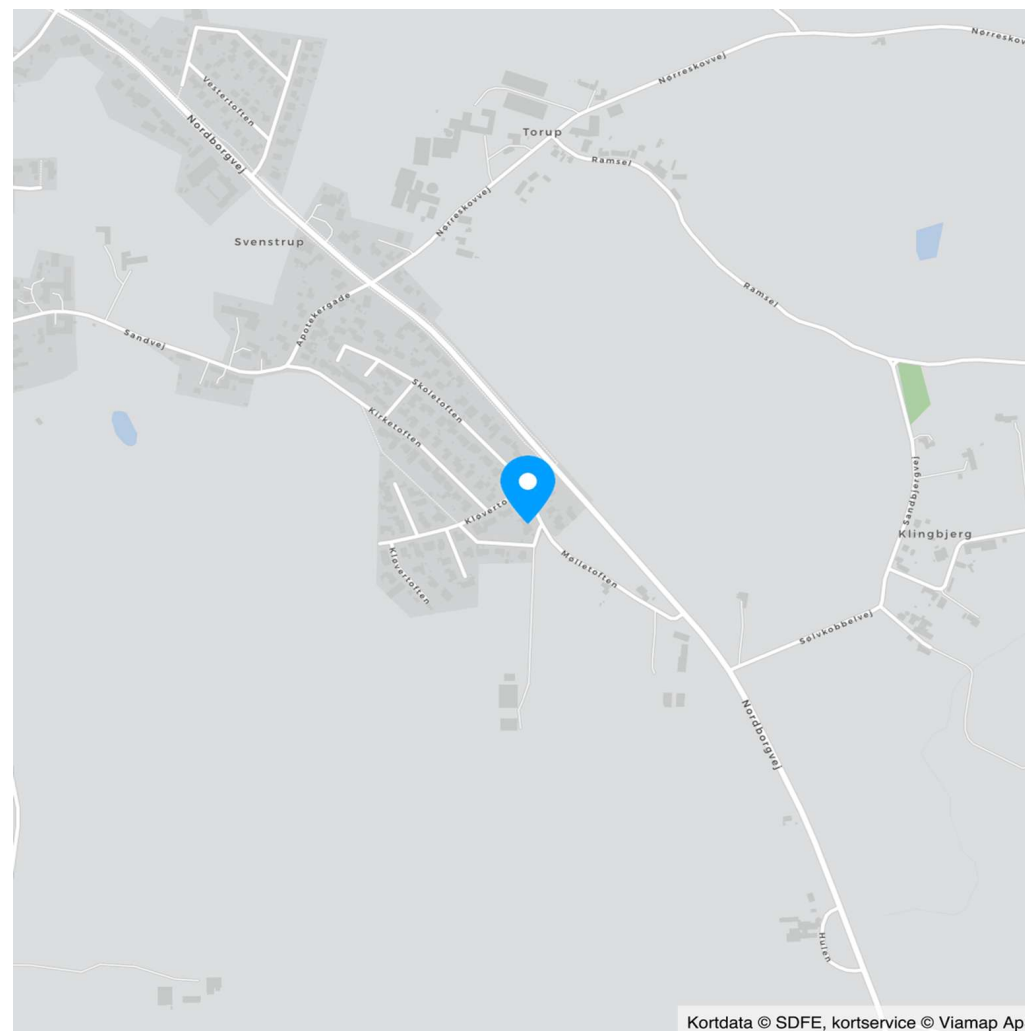
Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 425 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup  
BFE-nr.: 5298125  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 686.000  
Grundværdi: 543.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 548.800  
Grundlag for grundskyld: 434.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.328 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 39 m<sup>2</sup>  
Udhus: 29 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 1.8.002.B - Boligområde ved Kløvertofte, Kirketofte og Skoletofte, Svenstrup

**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):

Køleskab (Asko), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Samsung), Opvaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mølletofte 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Brændeskuret på 15 er alene dækket ved bygningskasko- og brandskader.  
Det er oplyst, at der er solceller på forsikringsstedet.  
Forsikringen omfatter solcelleanlæg til en værdi af maksimalt 150.000 kr., alt inklusive uanset værdien på anlægget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 28 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Mølletøften 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Rottebekæmpelse  
Skorstensfejning

kr. 2.799  
kr. 5.864  
kr. 7.986  
kr. 222  
kr. 627

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 1.195.000  
kr. 9.050  
kr. 10.035  
kr. 1.214.085

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 17.499

**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: Mølletoft 4, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 437-0144  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 14.09.2026

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 hvilen- de 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. 1: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Arealer**

Udestue: Bygningen er ikke anført i BBR  
Overdækning ved garage: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

**Olietank**

Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

**Antenne- og internet**

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

**Pejseindsats med ukendt produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats ukendt. Er pejseindsatsen 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/pejseindsatsen produce- ret 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.

Sælger oplyser, at pejseindsatsen er fra 2001, dog forligger der ingen dokumentation.

**Solcelleanlæg**

Der er på ejendommen registreret et 30 m<sup>2</sup> 5 kW solcelleanlæg.

The logo for REAL, featuring the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## 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