

REAL



Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.091	Grund m ²	885
Byggeår/ombygget	1968/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0160**

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: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026



Arkitekttegnet villa med muligheder og perfekt planløsning

På Valmuevej 2 i Havnbjerg venter en spændende og velholdt villa, der skiller sig ud med sin arkitekttegnede udformning og særdeles gode planløsning. Huset er tegnet af en tysk arkitekt og byder på en bolig med masser af karakter, gode kvadratmeter og ikke mindst mulighed for at sætte sit eget personlige præg. Ejendommen er løbende vedligeholdt, og i 2010 blev taget på både hovedbygningen og skuret nyasfalteret. Her får man kort sagt en rigtig mulighedernes ejendom, hvor de eksisterende rammer er gode, samtidig med at indretningen giver flere spændende muligheder for fremtidens behov. Mulighed for hurtig overtagelse gør det samtidig nemt at komme videre med boligdrømmene.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store og lyse stue, hvor der er rigelig plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde. De store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald og skaber en fin forbindelse til de grønne omgivelser. Det separate køkken har en god størrelse og ligger centralt placeret i huset med nem adgang til både opholdsrum og den øvrige bolig. Værelsesafdelingen rummer i dag tre gode værelser, som alle ligger samlet omkring fordelergangen. Planløsningen er både funktionel og fleksibel, og boligens størrelse giver mulighed for at ændre indretningen og etablere flere værelser, hvis behovet opstår. Hertil kommer badeværelse, separat gæstetoilet samt et stort og praktisk bryggers med god plads til hverdagens funktioner og direkte adgang udefra.

Udenfor fortsætter de gode rammer. Haven er dejligt privat med fine muligheder for at skabe flere hyggelige terrasse- og opholdsmiljøer. Til ejendommen hører desuden garage, udhus og et stort multirum/værksted, der giver særdeles gode muligheder for hobbyprojekter, opbevaring eller den pladskrævende fritidsinteresse.

Valmuevej 2 har samtidig en rigtig god placering i udstykningen i Havnbjerg. Her bor man i et etableret boligområde med kort afstand til hverdagens fornødenheder, skole, daginstitutioner og indkøb.

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: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

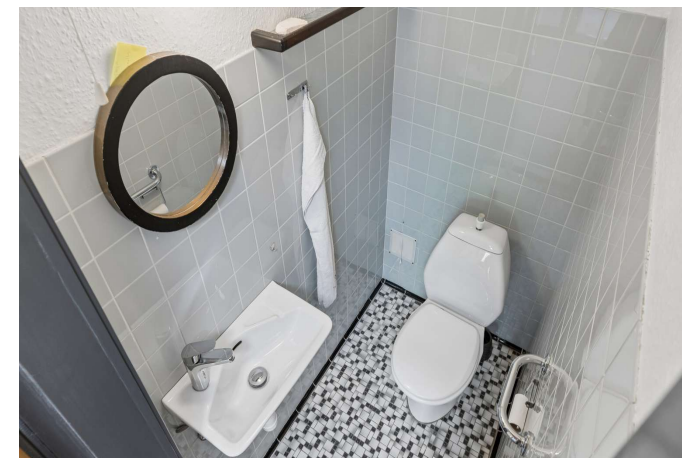
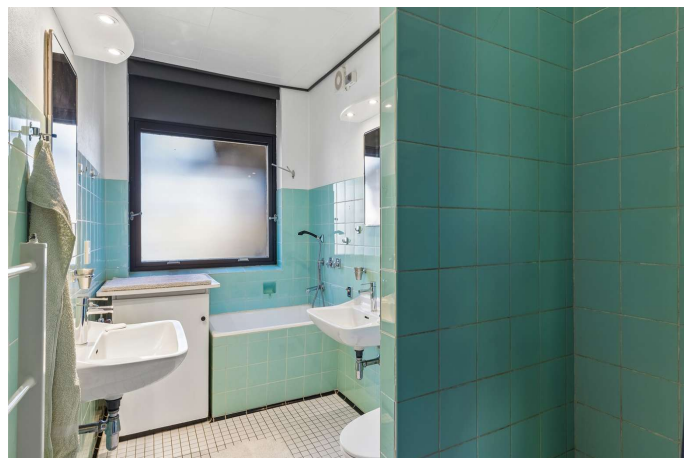
Dato: 22.08.2026



Adresse: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026



Dato: 22.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 299 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295364
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 767.000
Grundværdi: 175.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 613.600
Grundlag for grundskyld: 140.000

Arealer**

Grundareal: 885 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 m²
Udhus: 20 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.2.004.B - Boligområde ved Skrænten, Havnbjerg
Lokalplan 123 - Eksisterende boligområde i Havnbjerg syd

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 (Gorenje), Komfur (Voss Electrolux), Emhætte (Kendes ikke?), Ovn (Voss Electrolux), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026

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

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 25 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltion: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
 Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
 Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.129	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	191	I alt	kr.	760.767
Husforsikring	kr.	3.900	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		
Grundejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.091		

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: Valmuevej 2, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 437-0160
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 22.08.2026

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. 1: hovedstol kr. 15.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Havnbjerg Syd
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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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

Drivhus er ikke registreret på BBR.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Antenne- og internet

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.

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

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