



REAL

Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	104
Kontant	999.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.214	Grund m ²	1.045
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0083**

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: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026



Indflytningsklar udsigtvilla med 208 m² under tag og skøn beliggenhed i Havnbjerg

Velkommen til Skolevej 45 i attraktive Havnbjerg – en særdeles indbydende og indflytningsklar villa med hele 208 m² under tag, hvor kvalitet, udsigt og atmosfære smelter smukt sammen. Her får I en yderst velholdt udsigtsejendom med en betagende udsigt over åbne marker.

Boligen fremstår i flot og velplejet stand med væsentlige forbedringer, herunder tag fra 2003 med Falstagsten samt udskiftede vinduer fra 2014, hvilket sikrer en sund og vedligeholdelsesvenlig bolig i mange år frem.

Indretningen er både harmonisk og funktionel med en central entré, der elegant binder boligens rum sammen. Det lyse og velindrettede køkken ligger i forbindelse med den hyggelige spisestue, som naturligt leder videre til den rummelige og stemningsfulde stue. Her strømmer lyset ind, og den smukke udsigt over de åbne marker skaber en helt særlig rolig og eksklusiv atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til udestuen – et fantastisk opholdsrum, der forlænger sommeren og giver mulighed for at nyde omgivelserne året rundt.

Stueplan byder endvidere på et regulært soveværelse, et ekstra værelse samt et pænt og funktionelt badeværelse.

Kælderen fremstår særdeles anvendelig, tør og velholdt og udgør en værdifuld forlængelse af boligen. Her findes både vaskerum, badeværelse samt flere disponible rum med et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten det er til hobby, opbevaring eller værksted. Derudover er der direkte adgang til garage, hvilket bidrager til en nem og komfortabel hverdag.

Udendørs venter en overskuelig og velanlagt grund, hvor den frie og ugenærede udsigt over de åbne landskaber virkelig kommer til sin ret. Beliggenheden i Havnbjerg er både rolig og eftertragtet med kort afstand til Nordborgs faciliteter, indkøb, skole og fritidsaktiviteter samt naturskønne omgivelser lige uden for døren.

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: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026



Stue



Stue



Spisestue



Udestue



Udestue



Spisestue

Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Værelse



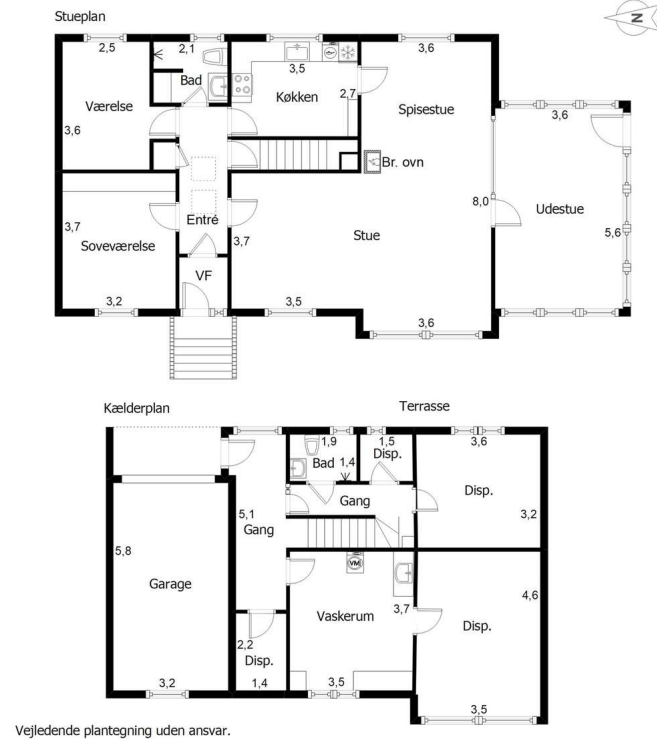
Badeværelse



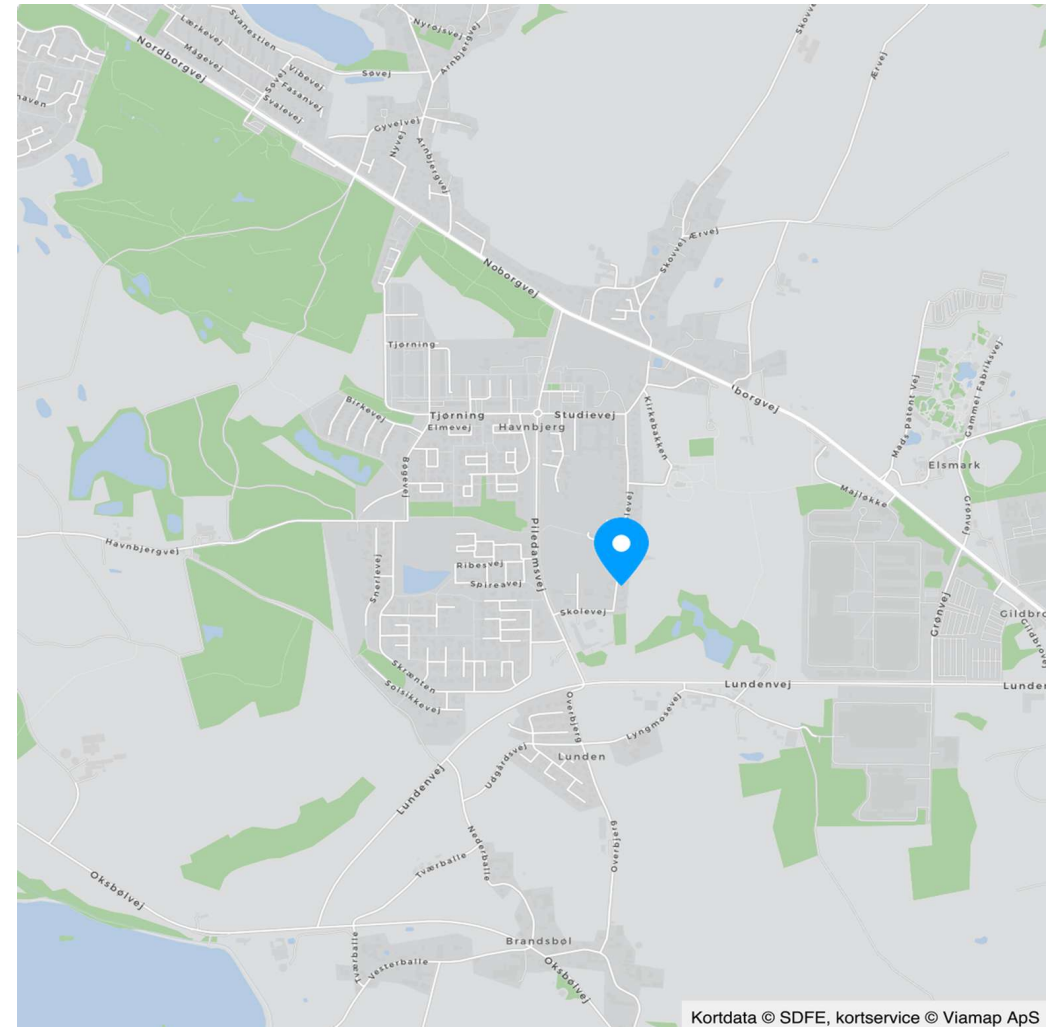
Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 195 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg
BFE-nr.: 5295273
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960

Arealer**

Grundareal: 1.045 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 111 m²
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Udhus: 7 m²
Udhus: 17 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 732.000
Grundværdi: 187.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 585.600
Grundlag for grundskyld: 149.600

** 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 1.2.005.B - Boligområde ved Skolevej, Havnbjerg

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), Emhætte (Asko), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
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.: 22.400 Forbrug: 19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.987	Kontantpris	kr.	999.000
Grundskyld	kr.	2.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Skorstensfejning, anslået	kr.	650	I alt	kr.	1.014.496
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Husforsikring	kr.	5.066			
			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.	14.567			

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: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 437-0083
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 02.07.2026

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. 287.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 - uoverensstemmelse

Skur ved udestue på ca. 7 m2 er ikke registeret på BBR.

Olietank

Der er registreret 2 olietanke på ejendommen.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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