

REAL



## Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>1.099.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.214</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.045</b>
Byggeår	<b>1960</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **437-0083**

**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: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026



### Indflytningsklar udsigtvilla med 208 m<sup>2</sup> under tag og skøn beliggenhed i Havnbjerg

Velkommen til Skolevej 45 i attraktive Havnbjerg – en særdeles indbydende og indflytningsklar villa med hele 208 m<sup>2</sup> 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 ugenerede 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. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Udestue



Udestue



Spisestue

Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Værelse



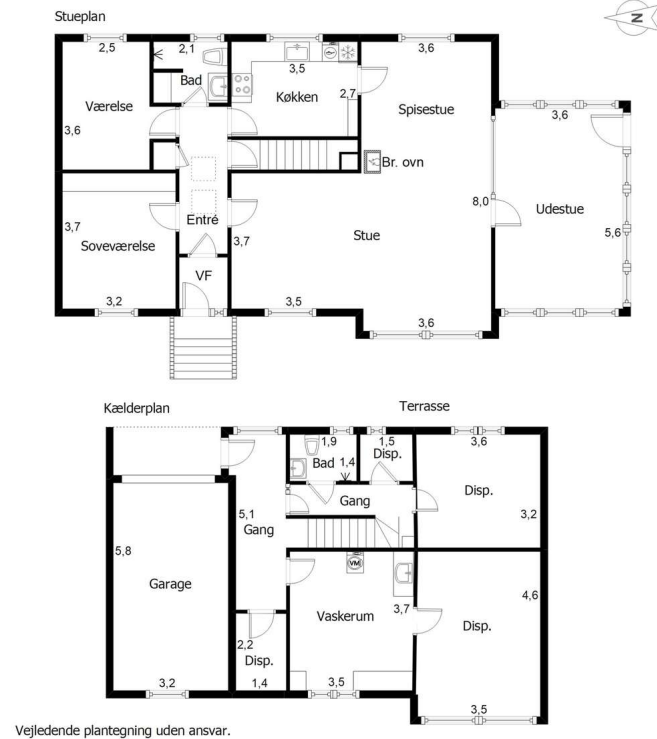
Badeværelse



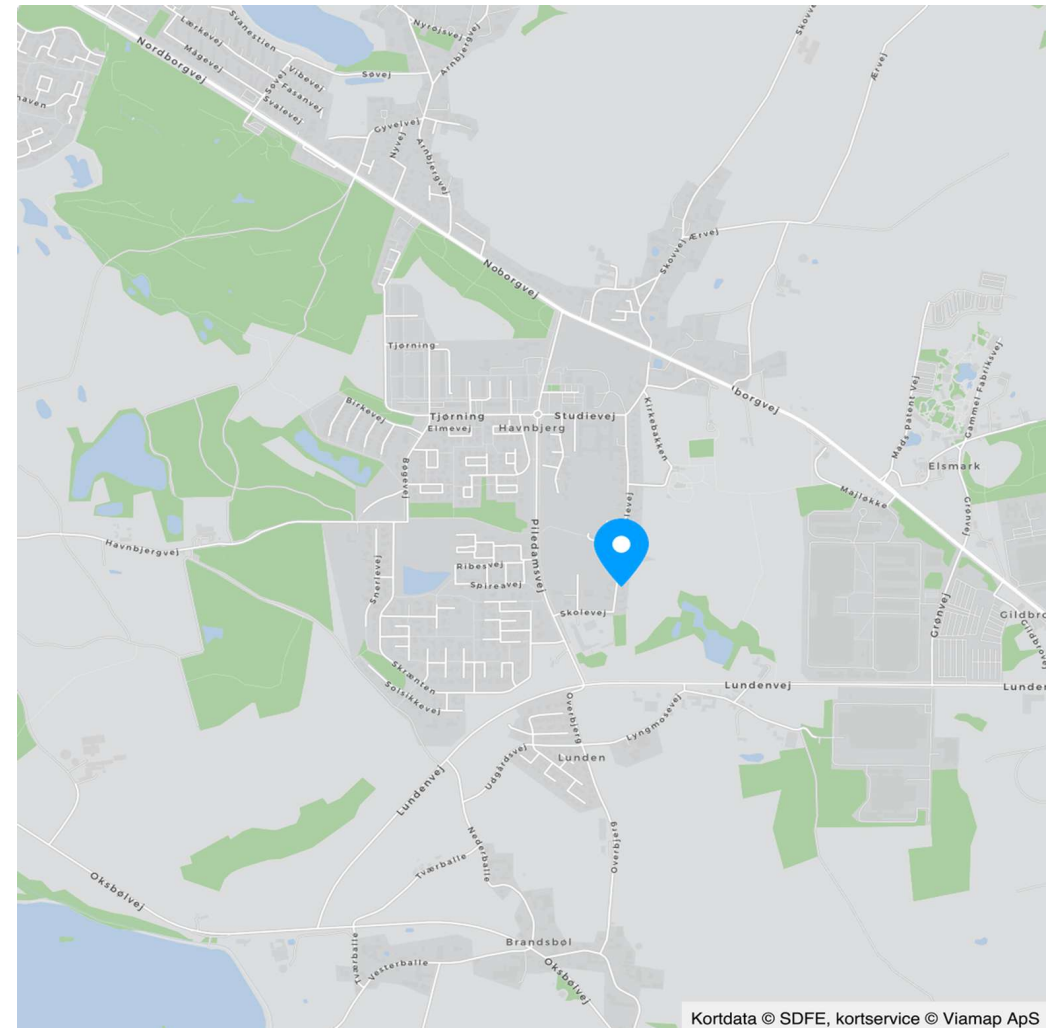
Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 195 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg  
BFE-nr.: 5295273  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1960

**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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.045 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 111 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 24 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 17 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 1.2.005.B - Boligområde ved Skolevej, Havnbjerg

**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 (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. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 19 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skolevej 45, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.987	Kontantpris	kr.	1.099.000
Grundskyld	kr.	2.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.107.450
Skorstensfejning, anslået	kr.	650	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		
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Husforsikring	kr.	5.066			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.567			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.075 md. / 72.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.857 md. / 58.285 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 1.099.000

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

Dato: 09.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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-/år-sopgørelsen. 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<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