

REAL



## Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg

|            |                |                      |              |
|------------|----------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>177</b>   |
| Kontant    | <b>995.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.457</b>   | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.000</b> |
| Byggeår    | <b>1973</b>    | Energimærke          | <b>D</b>     |

Sagsnr. **437-0147**

**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: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026



### Arkitekttegnet kvalitetsvilla i ét plan med parklignende have

På Bellisvej 8 venter en villa, der skiller sig ud fra mængden. Her får I en arkitekttegnet étplansvilla på hele 177 m<sup>2</sup> bolig, hvor gennemtænkte linjer, solide materialer og en særlig atmosfære går op i en højere enhed. Huset er fuldmuret og opført med kvalitet hele vejen igennem – en bolig med tyngde, karakter og en arkitektur, der stadig føles både tidløs og indbydende. Allerede ved ankomsten fornemmes husets særlige udtryk. Villaen ligger godt placeret i udstykningen ud til et grønt område, og grunden omkranses af en lukket og privat, nærmest parklignende have, hvor man kan nyde udelivet ugeneret. Haven danner en smuk ramme om boligen, og den skønne overdækkede terrasse bliver et naturligt samlingspunkt på årets lune dage – et sted til morgenkaffe, lange middage og stille aftener med udsigt til det grønne. Indenfor byder planløsningen på en flot balance mellem fællesskab og privatliv. Boligens hjerte er de store stuer, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier og skaber en elegant forbindelse mellem inde og ude. Her er der god plads til både spisestue, sofaafdeling og hyggelige opholdszoner, og arkitekturen giver rummene en særlig ro og rummelighed. Fra stuen er der direkte adgang til terrassen, så sommerlivet let kan flytte udenfor. Køkkenet ligger centralt i boligen og har en praktisk placering i tæt forbindelse med entré, bryggers og opholdsrum. Her er hverdagen tænkt godt igennem med funktionelle adgangsforhold, bryggers med plads til de praktiske gøremål samt en god entré, der binder husets afdelinger naturligt sammen. Værelsesafdelingen rummer hele fire værelser samt et soveværelse, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder for familien, gæsterne eller hjemmekontoret. Dertil kommer to badeværelser, som gør boligen særdeles velfungerende i dagligdagen. Planløsningen er både rummelig og fleksibel, og den egner sig perfekt til familien, der ønsker god plads i ét plan uden spildte kvadratmeter.

En stor del af husets vinduer er skiftet, hvilket understreger, at villaen er blevet passet på og løbende forbedret. Hertil kommer en dobbelt garage på 48 m<sup>2</sup> med ny el-port – ideel til biler, opbevaring, hobby eller værksted.

### 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: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Adresse: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

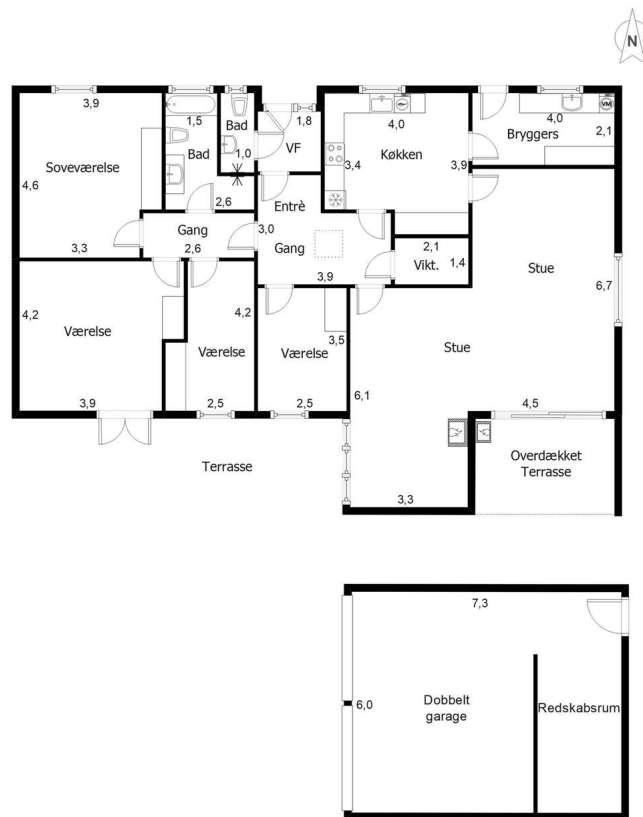


Soveværelse

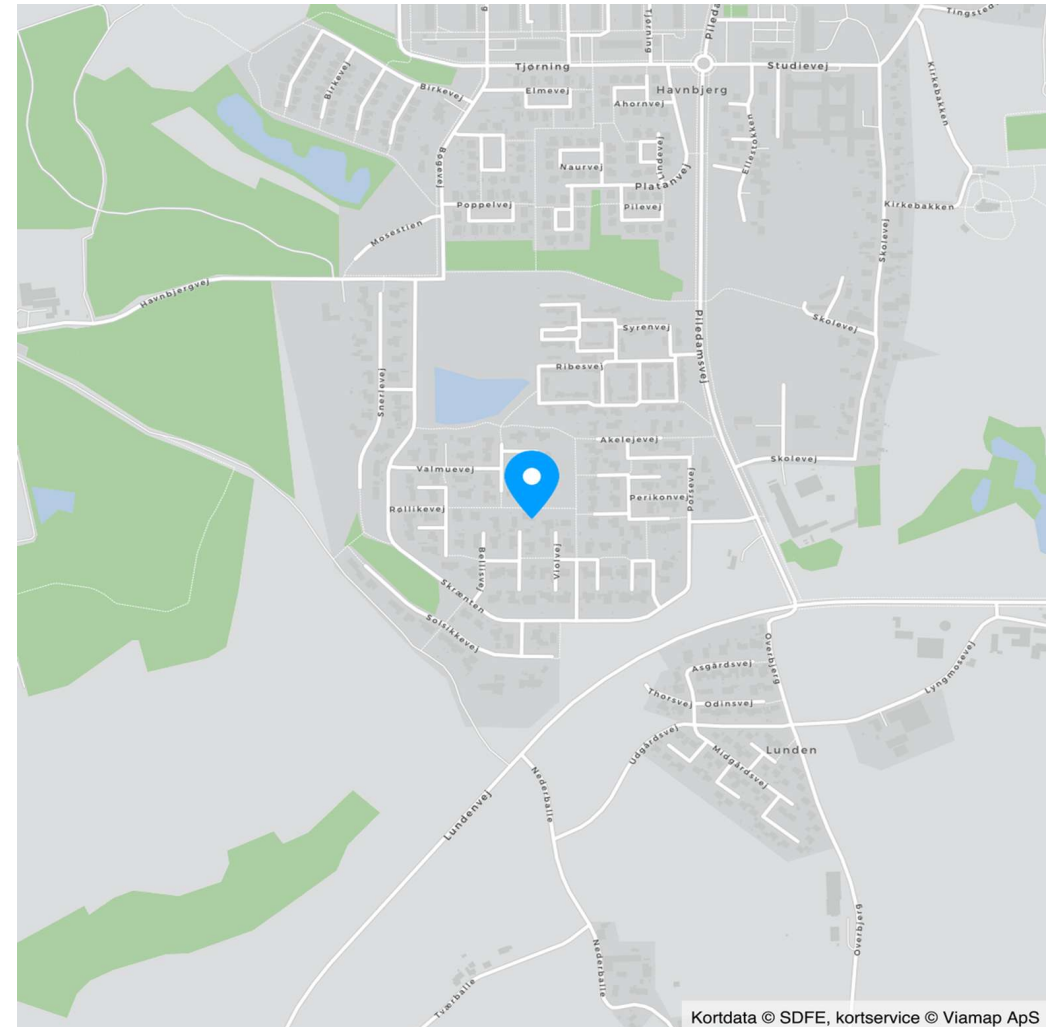
Adresse: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 365 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg  
BFE-nr.: 5295433  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 885.000  
Grundværdi: 186.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 708.000  
Grundlag for grundskyld: 148.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 177 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 48 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: 10.09.1973 - Dok om bestemmelser for parcelhusområde mv

**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](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 (Gram), Komfur (Gorenje), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Miele), Fryser (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026

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.: 36.700 Forbrug: 95 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har et faktisk og dokumenteret varmekonsum i 2025 på kr. 22.518,78

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 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 D



Adresse: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

|                        |     | Pr. år |
|------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 3.611  |
| Grundskyld             | kr. | 2.009  |
| Renovation             | kr. | 3.681  |
| Skorstensfejning       | kr. | 656    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 206    |
| Husforsikring          | kr. | 7.026  |
| Grundejerforening      | kr. | 300    |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 17.489 |

Kontantbehov ved køb

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                      | kr. | 995.000   |
| Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 7.850     |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.794     |
| I alt                            | kr. | 1.011.644 |

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

**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: Bellisvej 8, Havnbjerg, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 437-0147  
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 01.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 230.000

**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 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.

**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.

# 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