



REAL



Mosevang 98, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	599.000	Værelser	4
Ejerudgift	954	Grund m ²	730
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **437-0114**

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: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026



Mosevang 98, 6430 Nordborg – indflytningsklar villa til skarp pris

På Mosevang 98 får I en flot og velholdt villa, hvor god stil, funktionalitet og en rød tråd går hånd i hånd gennem hele ejendommen. Her er kvadratmeterne udnyttet yderst fornuftigt, og boligen fremstår indflytningsklar med en skarp pris på kun **599.000 kr.** – et oplagt valg for jer, der ønsker en nem og overskuelig bolig med masser af anvendelighed.

Huset byder på en rigtig god planløsning med entré i midten af hjemmet, hvorfra der er adgang til både badeværelse, soveværelse, spisestue og de øvrige opholdsrum. Køkkenet ligger praktisk placeret med forbindelse til bryggers og entré, mens spisestuen danner et naturligt samlingspunkt i boligen. Herfra fortsætter man videre til den lyse opholdsstue, hvor det dejlige lysindfald skaber en behagelig atmosfære i stue- og alrummiljøet. Villaen rummer desuden tre gode værelser, som giver fleksible indretningstilbud til både børneværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Badeværelset er placeret centralt, og boligens indretning gør hverdagen enkel og funktionel.

En af husets store kvaliteter er den gode tilbygning med udgang til en fantastisk overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og ro. Terrassen vender mod den private og lukkede have, som danner en dejlig grøn ramme om boligen – perfekt til afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Ejendommen fremstår velpasset, og størstedelen af huset har nyere døre og vinduer fra 2010, hvilket bidrager positivt til både komfort og helhedsindtryk. Hertil kommer garage, redskabsrum og cykelskur, som giver gode praktiske opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er ligeledes attraktiv med kort gåafstand til Nordborg by, hvor I finder indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og byliv. Her får I en tryk og bekvem hverdag i et roligt område – tæt på det hele, men med plads til privatliv.

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: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026



Stue



Stue



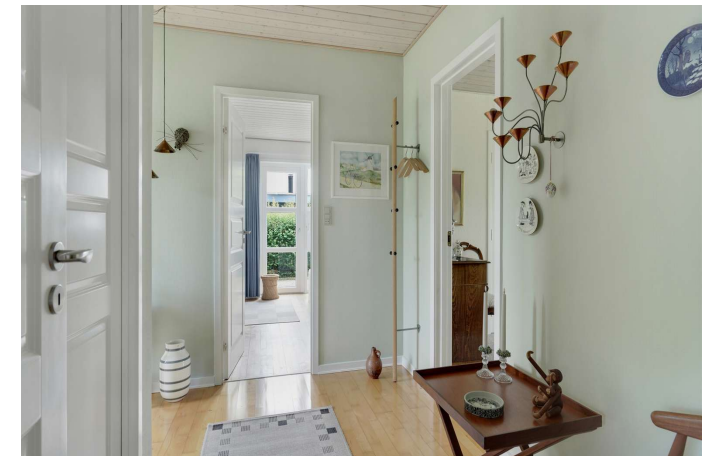
Overdækket terrasse



Spisestue



Spisestue



Entré

Adresse: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse

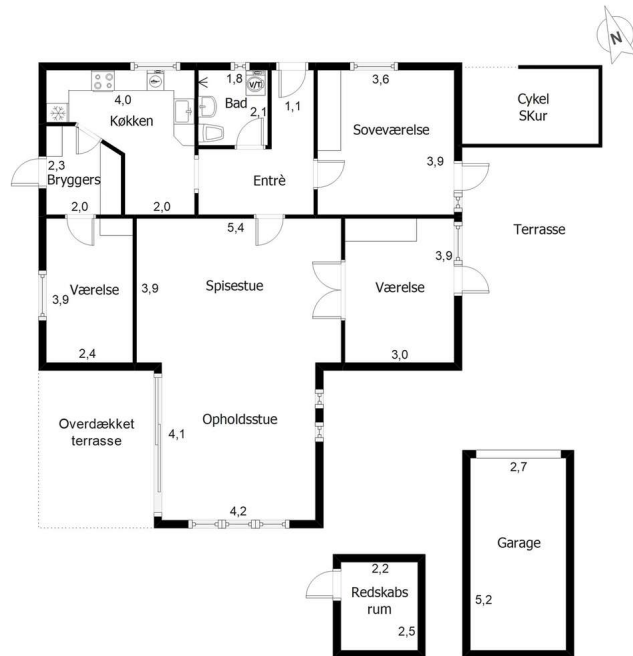


Værelse

Adresse: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

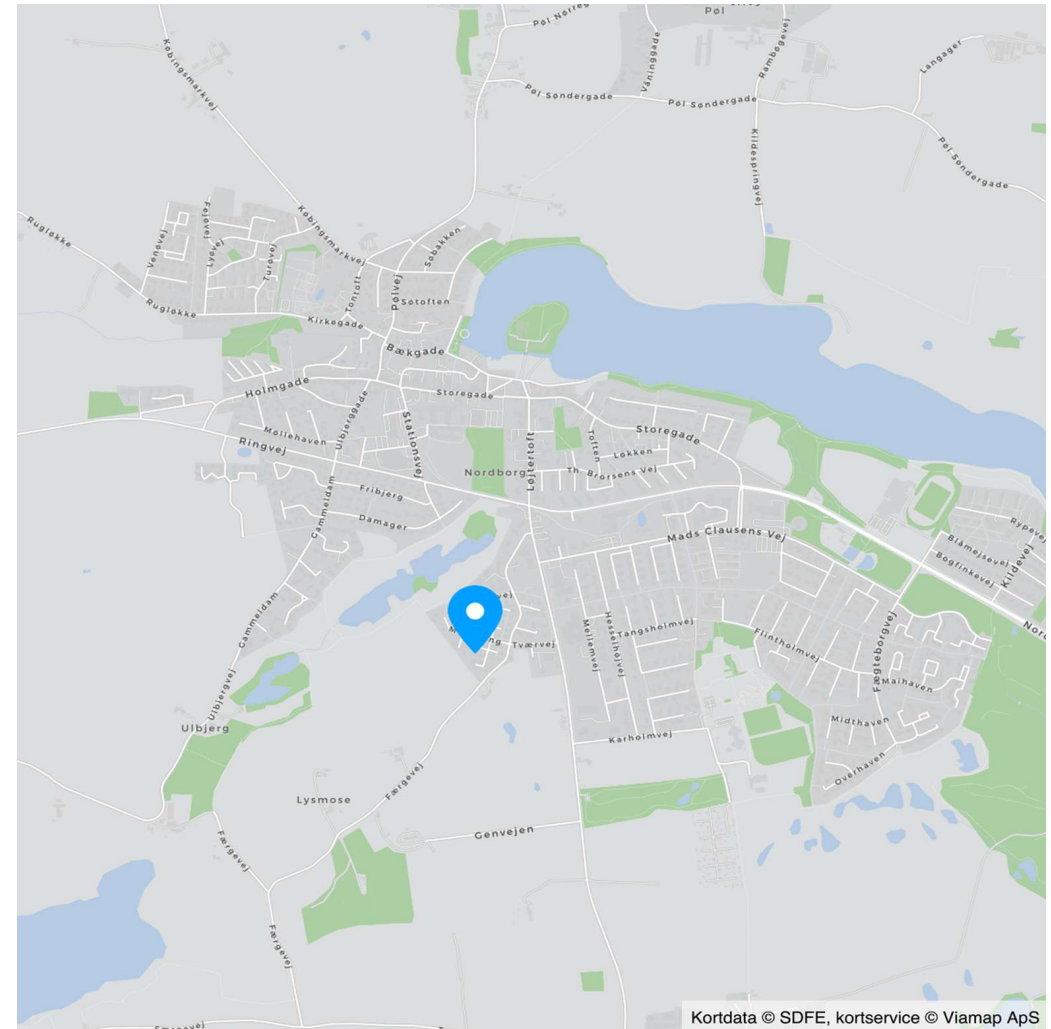
Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 698 Nordborg
BFE-nr.: 5787413
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 360.000
Grundværdi: 116.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 288.000
Grundlag for grundskyld: 92.800

Arealer**

Grundareal: 730 m²
Boligareal i alt: 116 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 7 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

- Nr. 1: 19.11.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 23.01.1961 - Dok om benyttelsesindskrænkning
- Nr. 3: 27.04.1999 - Dok om garageanlæg og om at salg skal ske samlet mv

Planer

Kommuneplan 1.5.004.B - Boligområde ved Mosevang

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):

Køle/fryseskab (Gorenje, 2001), Komfur (Voss, 2001), Emhætte (Thermex, 2020), Ovn (Voss, 2001), Opvaskemaskine (Asko, 2022), Tørretumbler (AEG, 2016)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 19.700 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Grundejerforening, Anslået

kr. 1.469
kr. 1.253
kr. 3.681
kr. 4.703
kr. 147
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 599.000
kr. 5.450
kr. 7.646
kr. 612.096

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. 11.452

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: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Mosevang ejerlav
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.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spil-

devand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

Der er registreret en afblændet nedgravet olietank på ejendommen.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Yousee 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.

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.



Adresse: Mosevang 98, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 437-0114
Ejerudgift/md.: kr. 954

Dato: 08.07.2026

Arealer

Skur på ca. 10 m2 er ikke registeret på BBR

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