

Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**246**
Kontant	**699.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.462**	Grund m^2	**1.111**
Byggeår/ombygget	**1900/1982**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **437-0086**

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmaeglerne.dk/nordborg

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
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: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026



Villa med stærk businesscase og naturskøn udsigt

Her får du en ejendom med masser af muligheder – både for familien og den investeringsorienterede køber. Stueplan er gennemrenoveret med nyt køkken, bad og bryggers, og alle vinduer er udskiftet til moderne 3-lags plastvinduer, hvilket sikrer både komfort og energieffektivitet.

1. salen står klar til renovering, så du har en oplagt mulighed for at sætte dit eget præg – eller udnytte potentialet til en attraktiv udlejningsløsning. Ejendommen er allerede klargjort til opdeling i op til to lejemål, hvilket gør den til en oplagt businesscase med gode indtjeningsmuligheder.

Boligen byder på mange gode værelser og fleksible indretningsmuligheder, og med hurtig overtagelse kan du komme i gang med det samme. Udsigten er helt særlig – her kigger du ud over åbne marker med kig til både mølle og kirke, som giver en rolig og idyllisk ramme om hverdagen.

Planløsning
Stueplan rummer entré, gang, flere værelser, badeværelse, bryggers, køkken samt en rummelig stue. 1. salen indeholder yderligere værelser, bad og opholdsrum – klar til færdiggørelse efter egne ønsker.

Området
Ejendommen er beliggende i rolige omgivelser nær Nordborg med kort afstand til hverdagens faciliteter, indkøb og skole. Samtidig bor du tæt på naturen med åbne landskaber lige uden for døren.

Alt dette til en skarp pris – en sjælden mulighed for både bolig og investering i én og samme ejendom.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

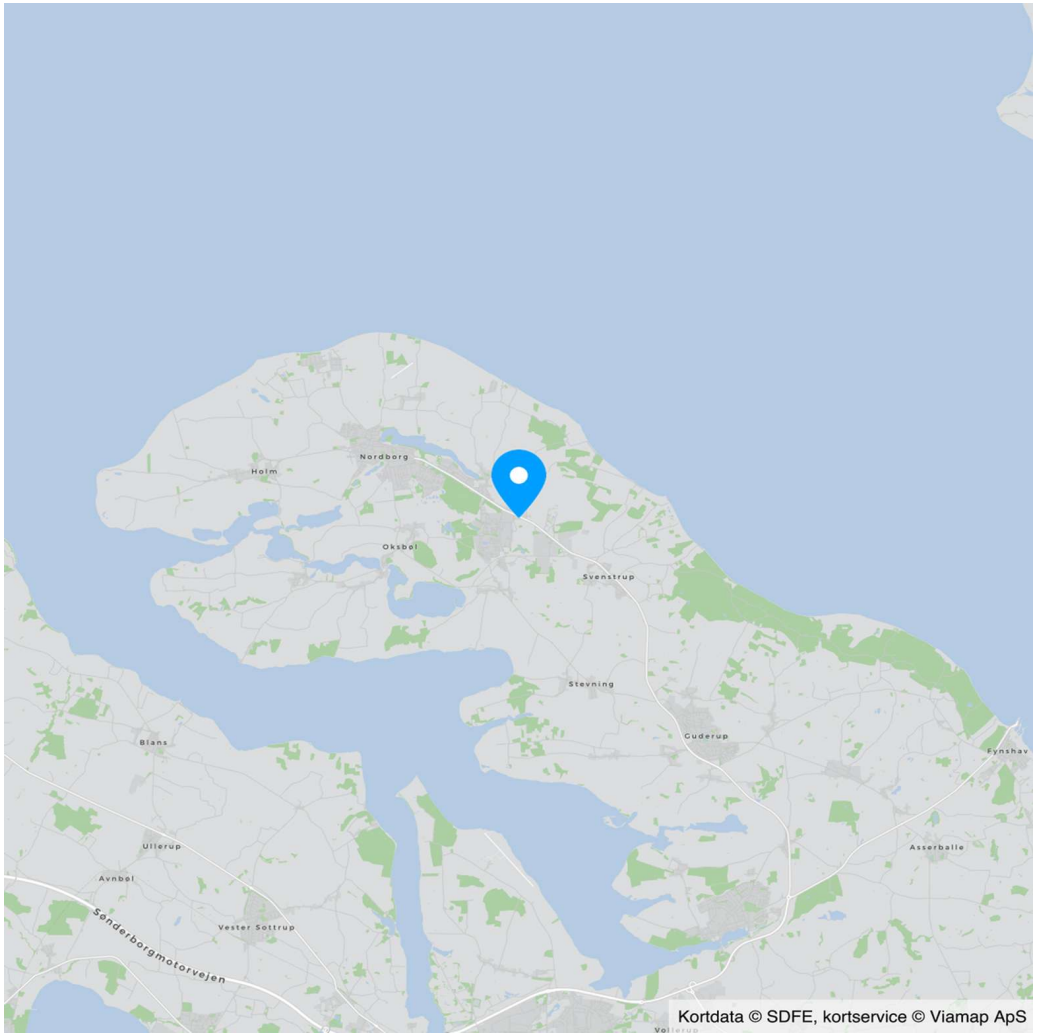
Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	410 Havnbjerg Ejerlav, Havnbjerg
BFE-nr.:	5295478
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	780.000
Grundværdi:	146.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	624.000
Grundlag for grundskyld:	116.800

Arealer**

Grundareal:	1.111 m²
Boligareal i alt:	246 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	40 m²
Udhus:	7 m²
Udhus:	23 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.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Det som befinder sig i huset på fremvisning

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 04.01.1954 - Dok om vandløb mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 04.06.1980 - Dok om byggelinier mv vedr. 5 Forprioritet
- Nr. 3: 08.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv vedr. 5 Forprioritet

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 1.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i Gl. 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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælgers forsikring er en erhvervsforsikring. Sælger har selv fravalgt dækningen af svamp, insekt og rørskade

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 39.500 Forbrug: 24.370 kWh elvarme (kwh)
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.182
Grundskyld	kr.	1.577
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	209
Husforsikring (Erhvervsforsikring)	kr.	8.468
Skorstensfejning	kr.	432
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.549

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
I alt	kr.	712.150

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Nordborg
CVR-nr. 45879453
Røde Plads 1 / 6430 Nordborg
Tlf. +4574423344 / 6430@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nordborg

Adresse: Tingstedvej 5, Havnbjerg, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 437-0086
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.013.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 tilknytning 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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
Bygning 4 på BBR findes ikke på ejendommen.

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdi kategori 6

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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