

Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**91**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.051**	Grund m^2	**912**
Byggeår	**2006**		

Sagsnr. **437-0130**

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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000
Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051
Dato: 23.11.2026



Sommerhusidyl med sauna, spabad og kun 5 minutters gang til stranden

På Vinkelbæk 45 venter et lyst, indbydende og særdeles velholdt sommerhus, hvor ferieføelelsen næsten melder sig, allerede når man drejer ind på vejen. Her er rammerne skabt til afslappede feriedage, lange sommeraftener og hyggelige stunder med familie og venner. Sommerhuset er opført i 2006 og fremstår flot, lyst og klar til mange nye ferieoplevelser. Med 91 veludnyttede boligkvadratmeter, tre gode værelser, to badeværelser, sauna, spabad og en stor hems er der rigtig god plads til både familien og overnattende gæster. Samtidig ligger stranden ca. 350 meter væk – blot omkring fem minutters gang fra huset – så en morgendukkert, en tur langs vandet eller en sen aftentur ved stranden hurtigt kan blive en naturlig del af ferien. De mange sovepladser, de attraktive faciliteter og den korte afstand til vandet giver desuden sommerhuset et stort udlejningspotentiale, hvis man ønsker at kombinere egne ferier med udlejning.

Indenfor fortsætter den indbydende feriestemning. Fra entréen bliver man naturligt ledt videre ind i det store og flotte køkken, som ligger i åben forbindelse med alrum og stue. Her finder man sommerhusets naturlige hjerterum – et lyst og imødekommende opholdsmiljø, hvor dagens måltider, lange samtaler og hyggelige aftener kan nydes i fællesskab.

Opholdsrummet er rummeligt og giver god plads til både et stort spisebord og et hyggeligt sofaområde. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og trækker samtidig de grønne omgivelser helt tæt på. Fra både alrum og stue er der direkte udgang til terrasse- og havemiljøet, så ferielivet let kan flyttes udenfor, når solen skinner.

Fortsættes på næste side...

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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026

Sommerhuset rummer desuden tre lyse og regulære værelser, som giver fine muligheder for både familie og gæster. Dertil kommer to rummelige badeværelser med separate brusenicher, hvoraf det ene byder på både spabad og en stor sauna. Her kan man varme sig og koble helt af efter en frisk tur ved vandet, en lang stranddag eller en kølig efterårsdag. Den store hems giver yderligere plads og tilfører huset endnu flere anvendelsesmuligheder.

Udenfor fortsætter den afslappede sommerhusstemning. Rundt om huset finder man flere dejlige terrassemiljøer, så man kan følge solen gennem dagen eller finde en plads i læ med kaffen og en god bog. En del af terrassen er overdækket, hvilket gør det muligt at nyde udelivet, selv når vejret er mere omskifteligt. Hækken omkring grunden skaber samtidig en behagelig og privat ramme, hvor ferien kan nydes i egne omgivelser.

Beliggenheden i Lavensby er prikken over i'et. Med under 500 meter til Lavensby Strand tager det kun omkring fem minutter at gå fra terrassen til vandkanten. Det gør det oplagt at starte dagen med en tur til stranden, tage håndklædet over skulderen efter morgenmaden eller slutte dagen med en aftentur langs vandet. Samtidig ligger både Nordborg Resort og Universe Science Park inden for kort afstand, hvilket giver endnu flere muligheder for oplevelser, aktiviteter og hyggelige feriedage for både børn og voksne. Der er desuden kort afstand til indkøb, mens Nordborg kan nås på få minutter i bil. Sønderborg ligger ligeledes inden for overskuelig køreafstand og byder på shopping, restauranter, havnefront og byliv.

På Vinkelbæk 45 får I kort sagt et særdeles indbydende sommerhus, hvor de lyse opholdsrum, de attraktive faciliteter, de dejlige udearealer og den meget korte afstand til stranden tilsammen skaber de helt rigtige rammer om ferielivet – hvad enten sommerhuset skal være jeres eget fristed, anvendes til udlejning eller en kombination af begge dele.

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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026








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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026








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

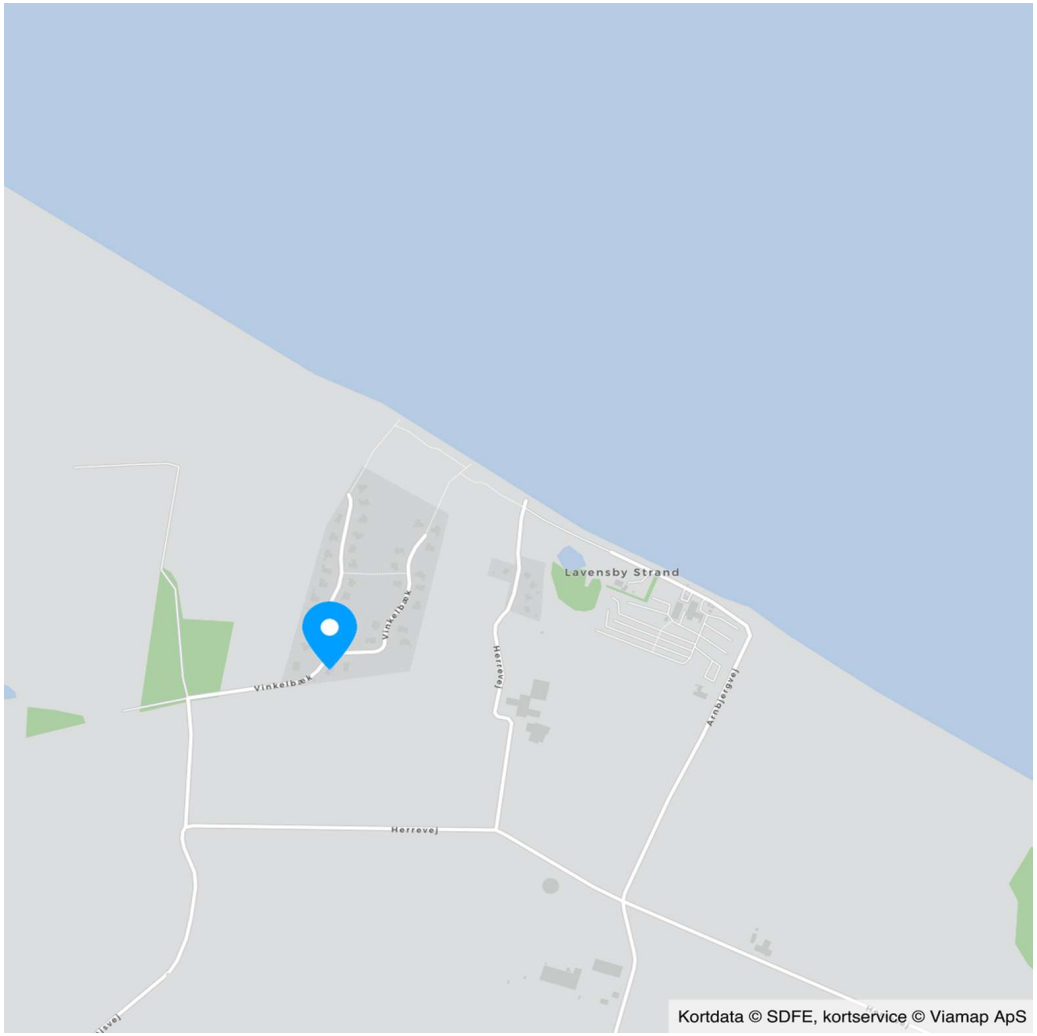
Adresse: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsformål
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	667 Lavensby, Havnbjerg
BFE-nr.:	8411739
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.251.000
Grundværdi:	226.000
Grundforbedringsfradrag:	85.008 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.000.800
Grundlag for grundskyld:	112.794

Arealer**

Grundareal:	912 m^2
Boligareal i alt:	91 m^2

Øvrige arealer:

** 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):

Køleskab (Bosch), Komfur (Gram), Emhætte (GT Thermex), Kogeplade (Gram), Ovn (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Zanussi), Tørretumbler (Zanussi), Fryser (Bosch)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.04.1999 - Lokalplan nr 167 og kommunetillæg nr 31 for et sommerhusområde

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 1.4.001.S - S01
Lokalplan 167 - Sommerhusområde ved Arnbjerg

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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme + Luft til luft varmepumpe - Elvarme + Luft til luft varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Vinkelbæk 45, Lavensby Mark, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 437-0130
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.104
Grundskyld	kr.	1.523
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	128
Grundejerforening	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.607

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.612.762

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

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. 2: hovedstol kr. 860.000
Nr. 3: hovedstol kr. 144.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Vinkelbæk
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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Udlejning
Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Sol og Strand.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

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