



REAL

## Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>89</b>    |
| Kontantpris | <b>499.000</b>       | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.246</b>         | Grund m2    | <b>1.036</b> |
| Byggear     | <b>1960</b>          | Energimærke | <b>D</b>     |

Sagsnr. **437-0009**

---

**RealMæglerne** Seeberg, Nordborg ApS

Røde Plads 1 / 6430 Nordborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Ugebjergvej 20 – en skønt beliggende villa med hele 178 veludnyttede etagemeter, en praktisk planløsning, energivenlige løsninger og en helt fantastisk udsigt over åbne marker. Her får du en bolig, hvor både komfort og beliggenhed går op i en højere enhed, og hvor roen og naturen er en del af hverdagen.

Allerede ved ankomsten fornemmes husets hyggelige stemning og gode disponering. Stueplan byder på en lys og rummelig stue med store vinduespartier, som lukker dagslyset ind og giver en smuk udsigt til marker og grønt. Her er der god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen, som indbyder til udeliv og hyggelige stunder i solen. Køkkenet er funktionelt indrettet og ligger centralt i boligen, så madlavning og samvær nemt går hånd i hånd. Etagen rummer desuden et soveværelse samt et ekstra værelse, der kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse, samt et badeværelse og en entré, der binder rummene elegant sammen. Kælderen er i høj grad en integreret del af huset og giver masser af ekstra plads til både hverdag og hobby. Her findes bryggers, fyrrum, gæstetoilet og flere disponible rum, som kan bruges til alt fra opbevaring og værksted til hobbyrum eller hjemmefitness. Den separate indgang gør kælderen særligt fleksibel og anvendelig til mange formål. Villaen er løbende renoveret og fremstår indflytningsklar. Med varmepumper på både stueplan og i kælderen samt solceller på taget, får du en bolig med et lavt energiforbrug og en behagelig temperatur året rundt. Det er en løsning, der både er økonomisk fordelagtig og komfortabel i hverdagen. Udenfor venter en dejlig, overskuelig have med terrasse og rig mulighed for at nyde de naturskønne omgivelser. Haven er nem at holde, og fra terrassen kan du nyde den åbne udsigt til markerne, som skaber en fredfyldt atmosfære. Der er adgang til både stueplan og kælder fra haven, hvilket gør hverdagen ekstra praktisk. Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener – rolig placering ud til åbne marker og samtidig kort afstand til Nordborgs mange faciliteter. Her finder du indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport, idrætsfaciliteter og smukke naturområder tæt på både skov og strand. Huset fremstår indflytningsklart og venter blot på en ny ejer, der vil sætte sit præg. Med den gode planløsning, den brugbare kælder og de energivenlige løsninger får du en bolig, der er både praktisk, charmerende og økonomisk attraktiv.

### 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: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

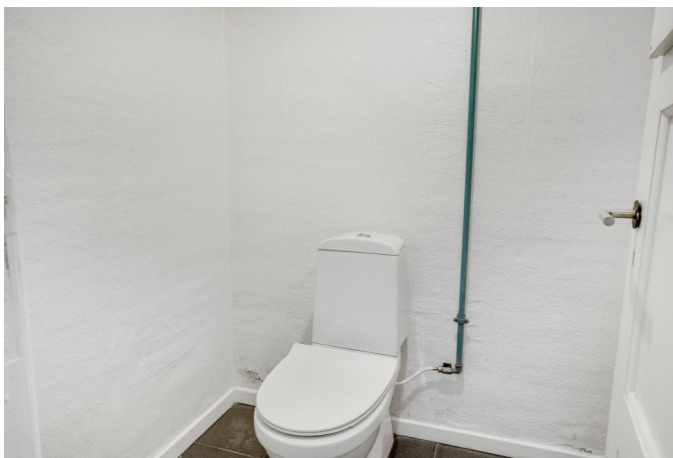
Dato: 28.01.2026



Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

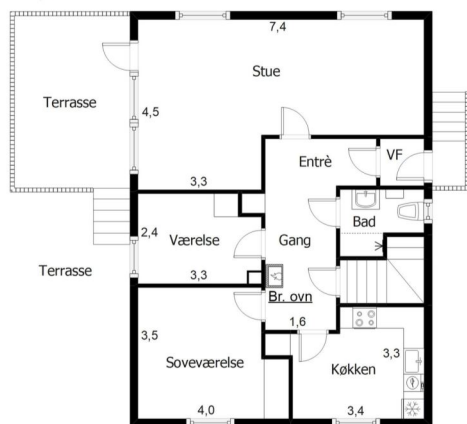


Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

Kælderplan



Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Sønderborg                                           |
| Matr.nr.:           | 227 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup                     |
| BFE-nr.:            | 5297937                                              |
| Zonestatus:         | Byzone og landzone                                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme                                         |
| Opført/ombygget år: | 1960                                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 512.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 153.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 409.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 122.400 kr. |

**Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal:             | 1.036 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:       | 89 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:         |                      |
| Kælder:                 | 89 m <sup>2</sup>    |
| Brændeskur/overdækning: | 6 m <sup>2</sup>     |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter**

Der findes ingen servitutter på ejendommen

**Planforhold**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Boligområde ved Ugebjergtoften, Svenstrup  
Plan - Boligområde ved Ugebjergvejs nordlige del, Svenstrup  
Plan - Blandet bolig og erhverv ved Ugebjergvej og Nordborgvej  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

**Lokalplan**

Plan - Boligområde Svenstrup  
Plan - Boligområde ved Ugebjergtoften i Svenstrup

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab; Elektrolux - Komfur; Gram - Emhætte; Wasco - Opvaskemaskine; Gram - Vaskemaskine; Siemens - Fryser; Elektrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.606 Forbrug: 9,30 Ton træflis  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten + 2 varmepumpe  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

##### **Solcelleanlæg:**

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen.

##### **Udlejning:**

Ejendommen er tilmeldt udlejning ved Novasol og Booking.com.

##### **Arealer:**

Skur på ca. 5 m2 og overdækning mod skel på ca 15 m2 er ikke registreret på BBR

##### **Brændeovn**

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.



Adresse: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |         |
|----------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 2.089  | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 499.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 1.652  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 6.753   |
| Husforsikring              | kr. | 5.076  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 4.850   |
| Renovation                 | kr. | 3.934  | I alt                                                                                                     | kr. | 510.603 |
| Skorstensfejning           | kr. | 2.093  |                                                                                                           |     |         |
| Rottebekæmpelse            | kr. | 42     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |         |
| Rottebekæmpelse, fast sats | kr. | 61     | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |         |
|                            |     |        | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |         |

Ejerudgift i alt 1 år 14.947

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.746 md./ 32.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.224 md./ 26.685 år v/25,20%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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: Ugebjergvej 20, Svenstrup, 6430 Nordborg  
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 437-0009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 28.01.2026

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Forsikringsforhold:**

**Særlige forhold der gælder for hele forsikringen**

Menighedsrådsmedlemsrabat. Vi har givet rabat på forsikringen, fordi forsikringstageren eller dennes ægtefælle/samlever er medlem af et menighedsråd i Danmark. Hvis medlemskabet ikke længere gælder, skal vi have besked om det, og rabatten bortfalder fra førstkommande hovedforfaldsdag.

Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

# 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