

REAL



## Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>699.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.146</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>566</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1982</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **436-6721**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://www.realmæglerne.dk/sønderborg)

## 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: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026



### Charmerende og prisvenlig villa i hyggelige Skelde

I den lille, fredelige landsby Skelde finder du denne charmerende og hyggelige villa på i alt 151 bolig m<sup>2</sup>, der fremstår som et oplagt valg for dig, der ønsker god plads, en funktionel indretning og en dejlig beliggenhed tæt på både natur og vand – alt sammen til en yderst prisvenlig pris. Boligen byder velkommen i entréen, som fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra træder du ind i den store og rummelige vinkelstue, hvor der er god plads til både sofaafdeling og spiseområde. Det store opholdsrum skaber en behagelig og indbydende stemning, perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til det praktiske køkken, som ligger funktionelt i forlængelse af opholdsrummet.

På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse med direkte udgang til en skøn tagterrace, hvor udsigten over området kan nydes i rolige omgivelser. Herudover rummer etagen endnu et værelse, som kan opdeles i to, hvis behovet er der – ideelt til børnefamilien, hjemmekontor eller hobbyrum.

Stueplan byder desuden på et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter, god bordplads og håndvask. Hertil kommer både depotrum, værksted og garage, hvilket giver masser af opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Udendørs venter en dejlig, overskuelig have, som er nem at holde og giver fine rammer for udeliv, afslapning og hyggelige stunder.

Beliggenheden i Skelde er rolig og landlig med kort afstand til naturskønne omgivelser. Samtidig er hverdagen nem med kun 8 minutters kørsel til Broager, 15 minutter til Gråsten og 17 minutter til Sønderborg, hvor du finder et bredt udvalg af indkøb, skoler, kultur og byliv.

Alt i alt en charmerende og velindrettet villa, der byder på god plads, funktionelle løsninger og en rolig beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker at bo prisvenligt i hyggelige omgivelser tæt på naturen.

### 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.

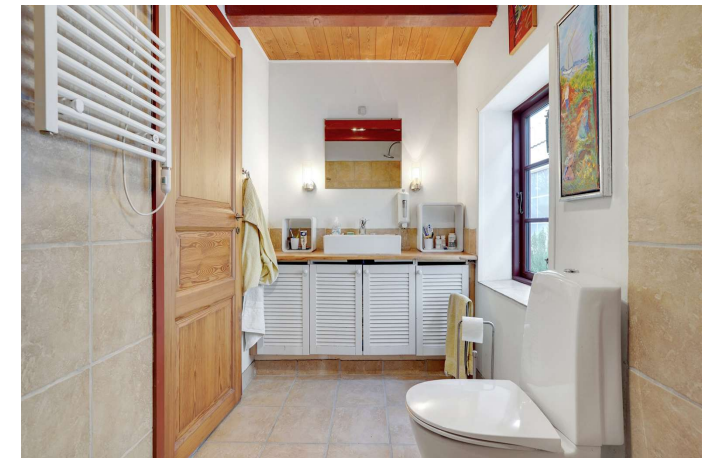
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

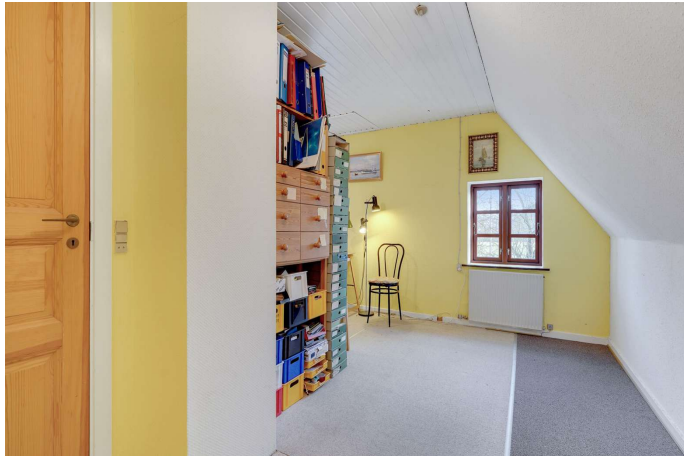
Dato: 03.05.2026



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026







Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 63 Skelde, Broager  
BFE-nr.: 5277028  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1877/1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 615.000  
Grundværdi: 140.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 492.000  
Grundlag for grundskyld: 112.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 566 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 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: 06.03.1928 - Dok om forbud mod snedkeri mv  
- Nr. 2: 18.05.1999 - Dok om byggeretlig skel mv Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

Kommuneplan 6.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skelde.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplan - Adventure Efterskolen i Skelde  
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2025-2030, Link :  
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-  
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 2.341 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Gasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr.

Vand: Privat 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:  
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovn  
Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003  
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.509	Kontantpris	kr.	699.000
Grundskyld	kr.	1.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	485	I alt	kr.	714.467
Rottebekæmpelse	kr.	147			
Husforsikring	kr.	5.413			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.747			

**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: Nederballe 7, Skelde, 6310 Broager  
Kontantpris: kr. 699.000

Sagsnr.: 436-6721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.146

Dato: 03.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 530.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 88.803

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 på Rådhusørstvet