

REAL



Fangels Have 3, 6430 Nordborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	799.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.070	Grund m ²	1.250
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **437-0090**

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: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Indflytningsklar 1-plans villa med central beliggenhed

Velkommen til denne indflytningsklare og velholdte 1-plans villa, beliggende midt i Nordborg by. Her får du en bolig i god stand med mulighed for hurtig overtagelse – perfekt til dig, der ønsker en nem og tryk start i nye rammer, samtidig med at der er gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Boligen byder på en funktionel og veldisponeret planløsning. Du bydes velkommen i entréen med adgang til et badeværelse og videre ind i boligens opholdsrum. Den rummelige stue har et dejligt lysindfald og ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for familien. Herfra er der adgang til køkkenet, som er praktisk indrettet med god arbejdsplads og tæt forbindelse til bryggeret med egen indgang.

Huset rummer desuden tre gode værelser, som giver plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæster. Badeværelset er centralt placeret, og planløsningen gør boligen både funktionel og fleksibel i hverdagen.

Udendørs venter en velanlagt have med flere hyggelige terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem. Her er plads til både afslapning, leg og udeliv. Derudover får du en god garage med tilhørende værkstedsplads, som giver rig mulighed for hobbyaktiviteter og opbevaring.

Området

Ejendommen er attraktivt beliggende i hjertet af Nordborg med gåafstand til byens faciliteter. Her er kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og offentlig transport. Nordborg byder desuden på et aktivt lokalmiljø og naturskønne omgivelser tæt på både skov og vand.

En oplagt bolig for dig, der ønsker en indflytningsklar villa med central beliggenhed, gode rammer og mulighed for at sætte dit eget præg.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Køkken



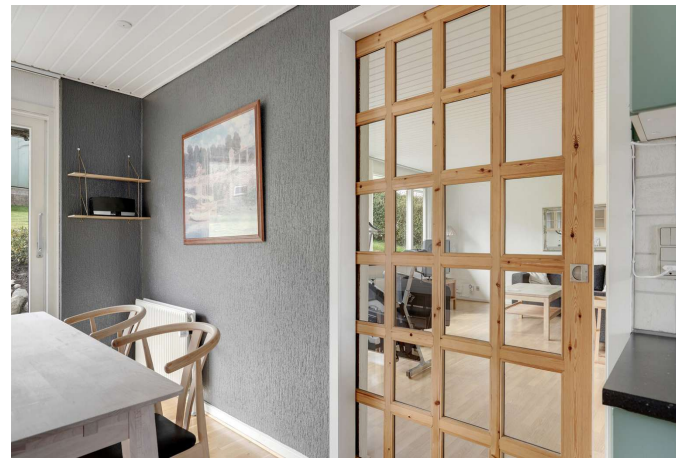
Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

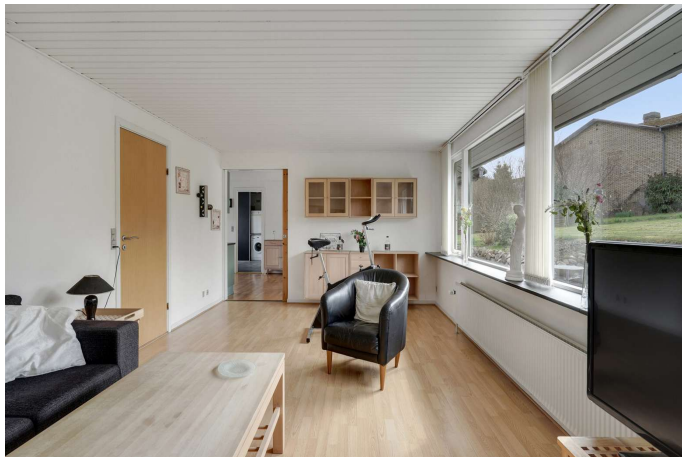


Stue

Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Soveværelse

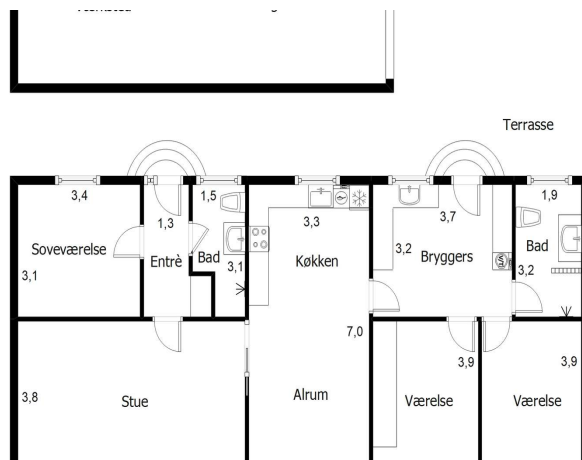




Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

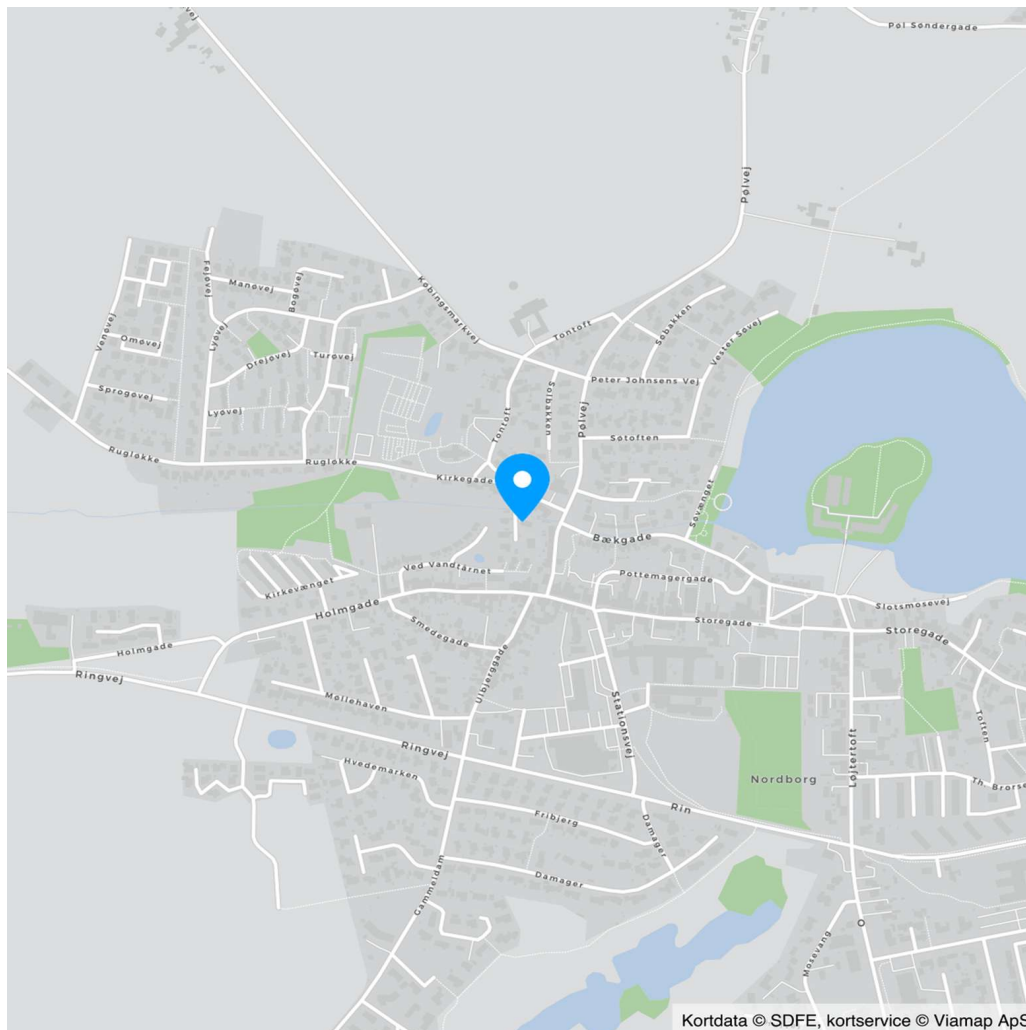




Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026



Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1024 Nordborg
BFE-nr.: 5787732
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 526.000
Grundværdi: 100.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 420.800
Grundlag for grundskyld: 80.000

Arealer**

Grundareal: 1.250 m²
- heraf vej 395 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 55 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: 12.11.1960 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 17.01.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 05.12.2014 - Deklaration om kloakledning

Planer

Kommuneplan 1.5.019.B - Boligområde ved Holmgade og Fangels Have

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 (LG), Komfur (Gram), Emhætte (?), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.146	Kontantpris	kr.	799.000
Grundskyld	kr.	1.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	179	I alt	kr.	812.772
Husforsikring	kr.	5.759	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.	12.845			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.440 md. / 53.284 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.549 md. / 42.593 år v/26,61 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Fangels Have 3, 6430 Nordborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 437-0090
Ejerudgift/md.: kr. 1.070

Dato: 09.04.2026

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:

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-/år-sopgørelsen. 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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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.

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