



REAL

Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	87
Kontantpris	1.499.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.148	Grund m2	423
Byggear	1979	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6673**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

Formulærens 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: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025



Beskrivelse:

Velholdt rækkehus på rolig beliggenhed i Sønderborg

Velkommen til Hjortevej 21 – et velindrettet rækkehus på 87 m², beliggende i et roligt kvarter i Sønderborg. Her får du en bolig med en rigtig god planløsning, køkken fra 2025 og hyggelige udearealer – alt sammen inden for cykelafstand til Sønderborg centrum.

Indenfor byder boligen velkommen i en indbydende entré, hvorfra der er adgang til husets to gode værelser og et rummeligt, velholdt badeværelse. Herfra træder du ind i den store og lyse stue, som danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Stuen har direkte udgang til en dejlig udestue – perfekt som ekstra opholdsrum det meste af året – og herfra videre adgang til den hyggelige gårdhave, hvor der er rig mulighed for at nyde udelivet i private omgivelser.

Boligens køkken er et lyst og funktionelt spisekøkken med et flot Vordingborg-køkken fra 2025. Samtidig blev gulvene i køkken og gang udskiftet, så det hele fremstår indbydende og moderne. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring – en funktionel detalje i hverdagen.

Udendørs venter en integreret carport, som har overdækning til entréen og bryggerset, så du kan gå tørskoet ind i huset. Herudover er der en hyggelig have/gårdhave, hvor du kan finde sol og læ hele dagen.

Området er stille og familievenligt, med kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Sønderborg centrum, havnen og de naturskønne omgivelser ved Alssund ligger blot en kort cykeltur væk, og der er gode busforbindelser samt nem adgang til motorvejen.

Alt i alt et rigtig dejligt rækkehus, der kombinerer moderne komfort med rolige omgivelser – ideelt til senioren, singlen eller den lille familie.

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: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025



Adresse: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

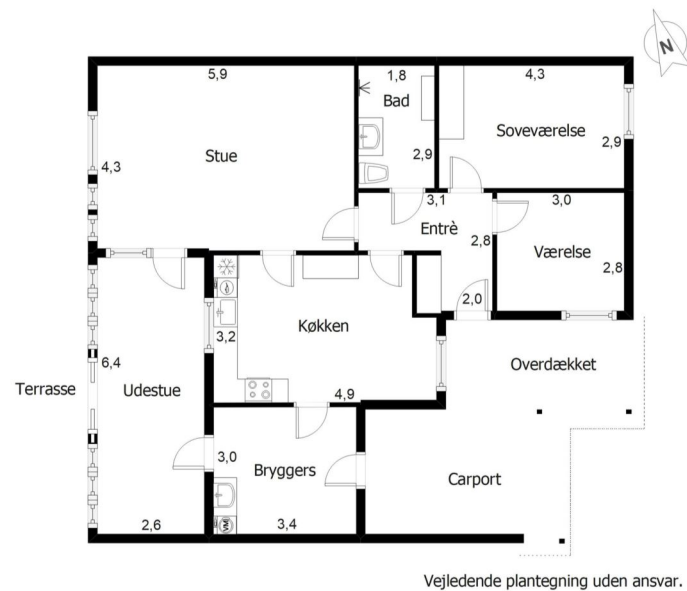
Dato: 21.12.2025



Adresse: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025



Adresse: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	792 Sundsmark, Ulkebøl
BFE-nr.:	5292025
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	820.000 kr.
Grundværdi:	240.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	656.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	192.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	423 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Carport:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.03.1974 lbnr. 4108-45 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 16, Vedr 6, 417, 3049
Nr. 2 lyst d. 04.10.1978 lbnr. 18910-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 933706-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
Lokalplan - Byplanvedtægt nr. 16 Et boligområde mellem Sundsmark og Ulkebøl
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Stationsvej og Hjortevej
Plan - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Laurus, Emhætte - Elica, Kogeplade - Laurus, Ovn - Laurus, Opvaskemaskine - Laurus, Vaskemaskine - Electrolux, Fryser - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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.
overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.477 Forbrug: 47,66 GJ Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 8.128,50 for perioden
01.01.2024 til 31.12.2024.**

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 gult hus og
rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR.
Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

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.



Adresse: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.346	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	2.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	1.516.494
Rottebekæmpelse	kr.	62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		13.774			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.116 md./ 97.388 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.490 md./ 77.885 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% 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: 19.12.2025
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: Hjortevej 21, Sundsmark, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6673
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 21.12.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	621.334	621.334	546.465	DKK	2	40.048	22,50	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 på Rådhusørvet