



REAL

Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.099.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.218	Grund m2	1.111
Byggeår	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6590**

RealMæglerne Seeberg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg ApS

CVR-nr. 34604452

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg

Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/seeberg

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: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar og privat beliggende familievilla i roligt villakvarter i Høruphav

Velkommen til Skovhøj 17 – en rummelig, lys og velholdt villa beliggende i et af Høruphav attraktive og rolige villakvarterer. Her får du en bolig med en snorlige og gennemtænkt indretning, en rød tråd gennem hele ejendommen og en skøn privat have – og det hele i en særdeles god stand og prisklasse.

Man bydes velkommen i en stor og indbydende entré, hvorfra boligens rum fordeler sig på praktisk vis. Her finder du et gæstetoilet samt adgang til både det rummelige køkken og den store, lyse vinkelstue. Stuen er indrettet med både opholds- og spiseplads, store vinduespartier og direkte adgang til en overdækket terrasse og haven – perfekt til både hverdagsliv og gæster.

Køkkenet er velindrettet og tilbyder også mulighed for spiseplads. Ønsker man et mere åbent rumforløb, kan væggen mod stuen åbnes og skabe et stort, moderne køkkenalrum og stue i ét. Fra køkkenet er der adgang til et stort bryggers med god bordplads og vaskefaciliteter i højden – her er også egen indgang, hvilket gør hverdagen ekstra nem.

På førstesalen venter fire gode værelser – to af dem med direkte adgang til svalegang. Her er også et lyst og tidløst badeværelse samt en rummelig repos, der oplagt kan anvendes som hjemmekontor eller multirum.

Ejendommen ligger på en lukket og privat grund, hvor der er plads til både leg og afslapning. Haven rummer flere skønne terrassemiljøer, herunder en stor overdækket terrasse med adgang fra stuen. Til ejendommen hører desuden garage og flere redskabsrum, der giver rig mulighed for opbevaring.

Høruphav er et populært og familievenligt område med kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og skøn natur. Du er tæt på både strand, havn og grønne områder, og samtidig er der gode forbindelser til Sønderborg og resten af Als. Skovhøj er et lukket kvarter med minimal trafik – perfekt for børnefamilien eller dig, der søger ro og tryk i hverdagen.

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: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025



Adresse: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

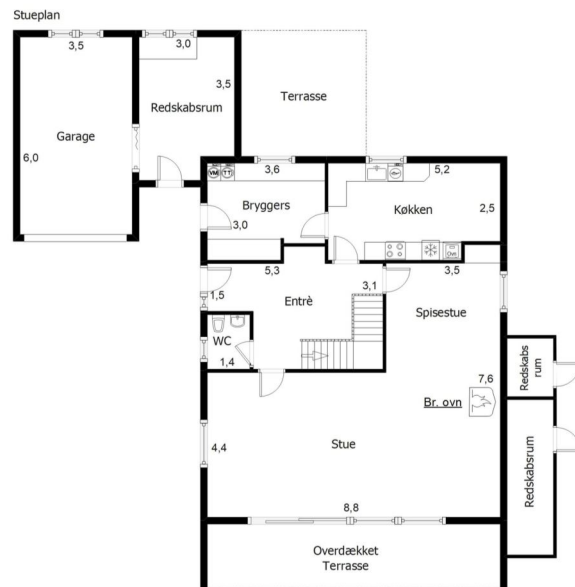
Dato: 05.09.2025



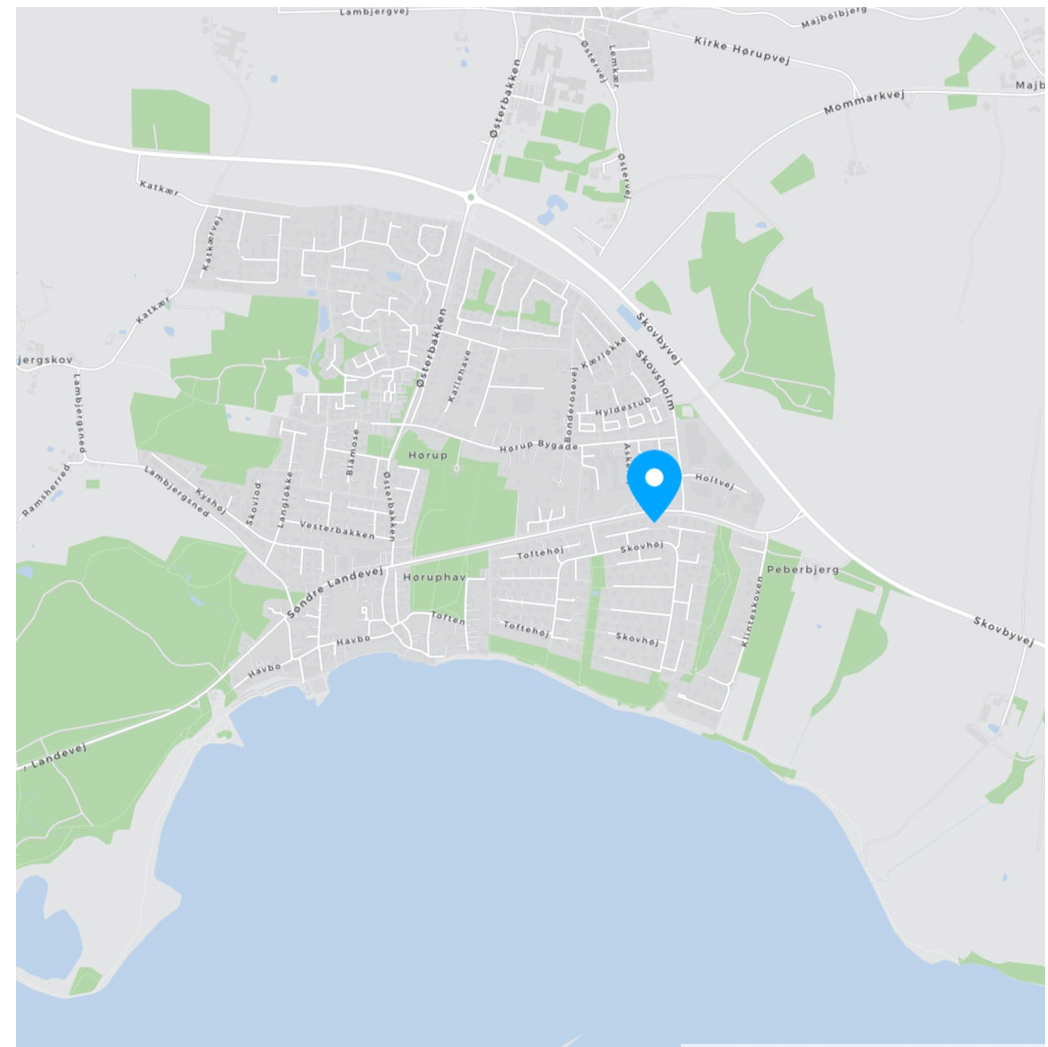
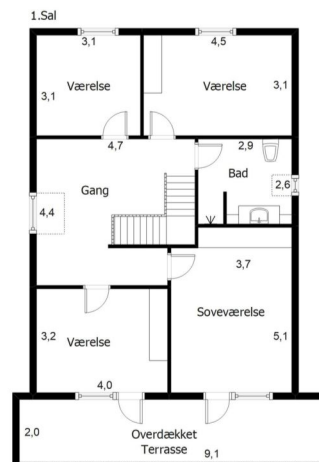
Adresse: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
 Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
 Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	587 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.:	5285176
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.759.000 kr.
Grundværdi:	510.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.407.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	408.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.111 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Udhus:	12 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. 06.12.1935 lbnr. 947529-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 23.03.1971 lbnr. 2758-45 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1 Korrekt
 tinglysningsdato 25.03.1971
 Nr. 3 lyst d. 28.05.1971 lbnr. 4999-45 Tillægstekst Dok om fællesantenneanlæg mv
 Nr. 4 lyst d. 01.06.1971 lbnr. 5051-45 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Planforhold

Lokalplan - Boligområde i Høruphav
 Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
 Plan - Boligområdet Toftehøj og Skovhøj
 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 - Gram, Emhætte - Pierre Roblin, Kogeplader - Whirlpool, Ovn - Gorenje, Mikroovn - Moulinex, Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 58,17 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: MORSØ P31 pille ovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 16.705,45 for perioden 01.01.2024 - 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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.177	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.099.000
Grundskyld	kr.	5.508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	8.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.934		kr.	
Skorstensfejning	kr.	832	I alt		2.124.013
Rottebekæmpelse	kr.	76			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	832	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundejerforening, frivillig	kr.	150	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

26.620

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.383 md./ 136.596 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.096 md./ 109.153 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: 05.09.2025
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: Skovhøj 17, Høruphav, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6590
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 05.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tofteskov

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sælger oplyser at der er YouSee på ejendommen. 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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.

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.

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 Rådhusstræde