

REAL



Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	549.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.508	Grund m2	469
Byggeår/ombygget	1867/1981	Energimærke	F

Sagsnr. **436-5661**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På Mintebjergvej 12 ligger en ejendom, der stråler af klassisk charme. Med sit stråtag og sine sprossede vinduer, sin flotte hoveddør og sin landlige beliggenhed er førstehåndsindtrykket nok så idyllisk, som det bliver. Kom med til Sydals og mærk, hvordan byggestilen anno 1867 stadig har sin rigtighed i dag. Som en ekstra bonus ligger der en rigtig god mulighed i ejendommen - **her er det muligt at opnå flexbolig status så boligen kan anvendes som fritidsbolig.**

Den hyggelige atmosfære er næsten ikke til at skyde igennem. Indenfor er trælofterne med synlige spær, god loftshøjde og flere dekorative flisegulve og farvestrålende karme med til at indstille tidsmaskinen til en tid, der for længst er svundet hen, hvilket gør stemningen til noget helt unikt. Samtidig er planløsningen meget brugbar for langt de fleste familietyper: stueplan indeholder nemlig både stue med et lille hjørne til kontor, spisekøkken, badeværelse, soveværelse og bryggers, mens førstesalens repos giver adgang til endnu et stuemiljø og et todelt værelse, der nemt vil kunne adskilles helt. Alt sammen krydres af den grønne udsigt over markerne, som kun er med til at fremhæve ejendommens landlige islæt.

Og mens ejendommen selvfølgelig er opdateret med f.eks. den flotte førstesal og har både et velfungerende køkken og et supergodt udhus med vaskefaciliteter, er det nærliggende selv at kigge ind i istandsættelser af ejendommen, hvilket prisen også afspejler, hvor bl.a. taget trænger til en modernisering.

Selve grunden sætter det sidste punktum for ejendommens herlighedsfaktor. Den er velanlagt og har den helt rigtige størrelse, så frie stunder kan bruges på afslapning i stedet for havearbejde, men stadig med masser af grønt omkring sig. Terrassen vender stik mod syd og har sol langt det meste af dagen, så man kan få det bedste ud af den danske sommer.

Matriklen hører til Mintebjerg, en lille by i det sønderjyske, hvor bussen stopper lige om hjørnet fra selve hoveddøren. Der er desuden ikke langt til nærmeste dagplejer, og der er cykelsti i nærheden, så børnene selv kan fragte sig til friskolen i Tandslet. Det er også i Tandslet, man finder nærmeste købmand, og i en afstand af 13 kilometer har

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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

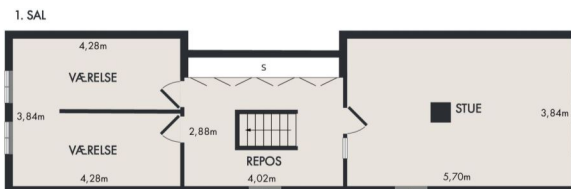
Dato: 29.01.2026



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	50 Mintebjerg, Hørup
BFE-nr.:	5286037
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1867/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	545.000 kr.
Grundværdi:	129.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	447.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	103.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	469 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold:

Kommuneplan - Plannummer Kommuneplan 2019-2031
Spildevandsplan: Se Sønderborg Kommunes hjemmeside om planen 2016 - 2021

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab; Gram - Ovn; Siemens - Emhætte; Darwind - Kogeplader; Siemens - Vaskemaskine; Whirlpool - Tørretubler; Bauknecht -
Fryser; Scan Cool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 58.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.
Sælgers faktiske varmekorbrug for 2021 er opgjort og dokumenteret til kr. 27.932,18

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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:

Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.
Carport: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten.
Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Sælger oplyser at der er Yousee fiber 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.



Adresse: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.281	Kontantpris/udbetaling	kr.	549.000
Grundskyld	kr.	1.393	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	10.092	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	561.271
Skorstensfejning	kr.	517	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	kr.	137			

Ejerudgift i alt 1 år

18.101

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.996 md./ 35.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.427 md./ 29.128 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: Mintebjergvej 12, Mintebjerg, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 436-5661
Ejerudgift/md.: kr. 1.508

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/1,4% Obligationslån	Obligationslån	340.928	340.928	357.554	DKK	1,4	39.542	14,50	3,49	15.643		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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