



**REAL**

## Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>155</b>   |
| Kontantpris      | <b>1.799.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.873</b>         | Grund m2    | <b>1.136</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1971/1975</b>     | Energimærke | <b>D</b>     |

Sagsnr. **436-6520**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/seeberg](http://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: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

#### Indflytningsklar 1-plans villa beliggende i det populære Høruphav

Velkommen til Toftehøj 16 – en rummelig og velindrettet 1-plans villa i det attraktive og maritime Høruphav på Sydals. Her får du en bolig med en fantastisk beliggenhed i et roligt og familievenligt kvarter, i gåafstand til både Rema 1000, SuperBrugsen og den charmerende Høruphav Havn. I nærområdet finder du også naturskønne perler som Gendarmstien og Trillen – ideelle til både gåture og cykelture. For børnefamilier er der endnu en stor fordel: via et trygt stisystem kan børnene nemt og sikkert komme til Hørup Centralskole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter.

Villaen fremstår indflytningsklar og er løbende moderniseret med sans for både funktionalitet og æstetik. I 2024 er der bl.a. udskiftet vinduer og yderdøre, opsat et stilrent IKEA-køkken, og der er åbnet op mellem køkkenalrum og stue, hvilket skaber en dejlig, lys og luftig atmosfære. Derudover er der lagt nyt gulv i soveværelset i 2024 og i værelset mod gavlen i 2025. Man bydes velkommen i et rummeligt vindfang og en præsentabel entré, hvorfra der er adgang til et pænt og moderne gæstetoilet. Herfra træder man ind i boligens hjerte – den store, lyse stue med åben forbindelse til køkkenalrummet. De store vinduespartier og skydedøren mod haven sikrer et fantastisk lysindfald og en glidende overgang til udelivet. Fra entréen føres man videre til værelsesafdelingen, som rummer hele fire gode og rummelige værelser – oplagt til børnefamilien eller dem, der ønsker hjemmekontor og gæsteværelse. Her findes også et lyst og stilrent badeværelse samt et praktisk bryggers med vaskesøjle. Udover hovedindgangen er der også direkte adgang til boligen via både bryggerset og alrummet – en praktisk løsning, der gør hverdagen fleksibel.

Den store, private have byder på flere dejlige terrassemiljøer, både overdækkede og åbne, så man kan nyde solen hele dagen. Haven er nem at holde og indbyder både til afslapning og børneleg. Derudover findes en rummelig garage og et tilhørende redskabsrum.

Høruphav er et yderst attraktivt område for både børnefamilier og naturskere. Her bor man tæt på alt det, der gør hverdagen nem – skole, daginstitutioner, supermarkeder og rekreative områder – samtidig med at man er omgivet af ro, grønne omgivelser og kort afstand til kysten. Sønderborg ligger kun en kort køretur væk, og hele området er forbundet af gode stisystemer og et velfungerende lokalsamfund.

### 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: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026



Adresse: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026



Adresse: Toftevej 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Sønderborg                                           |
| Matr.nr.:           | 487 Hørup Ejerlav, Hørup                             |
| BFE-nr.:            | 5285076                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                           |
| Opført/ombygget år: | 1971/1975                                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2025          |
| Ejendomsværdi:               | 1.581.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 503.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.264.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 402.400 kr.   |

**Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.136 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 155 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Garage:           | 32 m <sup>2</sup>    |

\* 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. 947509-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv  
Nr. 2 lyst d. 25.03.1971 lbnr. 2758-45 Anmærkning anm byrder Tillægstekst  
Byplanvedtægt nr. 1  
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, Kogeplader, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Toftevej 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 93,42 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 12.769,71 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Toftevej 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                              |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
|------------------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 6.450  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                           | kr. | 1.799.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 5.432  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 9.257     |
| Husforsikring                | kr. | 6.575  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 12.650    |
| Renovation                   | kr. | 3.681  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.820.907 |
| Rottebekæmpelse              | kr. | 184    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Grundejerforening, frivillig | kr. | 150    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

22.473

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/nettoyldelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.703 md./ 116.435 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.864 md./ 94.364 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: 28.01.2026  
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: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026

#### 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

#### **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.

#### **Arealer:**

Overdækning mod garage: Bygningen er ikke anført i BBR

Overdækning: Bygningen er ikke anført i BBR

#### **Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sælger oplyser at der er Norlys 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.

#### **Forsikringsforhold:**

Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Indtrængende nedbør igennem tagbelægning på beboelse og garage. Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskeader, der opstår i eller udbreder sig fra: Træbeklædning på ydervægge mod vest. Væg og gulvkonstruktion i og omkring bruseniche i



---

Adresse: Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 28.01.2026

---

stueplan. Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådkader i/på: Tagkonstruktion på beboelse og garagen. Vindue mod syd i garagen. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

# 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 Rådhusstræde