



REAL

Emmerlev Klev 2, 6280 Højer

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.371	Grund m2	1.294
Byggear	1873	Energimærke	F

Sagsnr. **71900054**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

Formularens 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: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Denne charmerende villa beliggende på Emmerlev Klev tilbyder et boligareal på 149 m², fordelt på en gennemtænkt planløsning med fem værelser og to badeværelser, der er ideel til både den voksende familie eller eventuelle muligheder for udlejning. Huset emmer af karakter og har et potentiale, der gør det velegnet til forskellige anvendelser, hvad enten man ønsker at indrette et hjem eller udforske mulighederne inden for AirBnB eller lignende.

Det er en bolig, hvor man hurtigt vil mærke sjælen og historien, der ligger indlejret i hver en krog. Huset er et oplagt valg for dem, der søger et sted med plads til drømme og idéer - her er det kun fantasien, der sætter begrænsningerne.

Beliggende tæt på Vadehavet, kan man nyde en unik nærhed til naturen med Vadehavets karakteristiske dufte og lyde, der bidrager til en enestående atmosfære i og omkring ejendommen. Her får man mulighed for at trække sig tilbage fra hverdagens stress og jag, og i stedet finde en ro, der sjældent kan findes andre steder.

Haven, der ligger bag ved huset, er en sand perle. Her kan man finde et fristed, hvor stilheden nærmest kan høres, kun brudt af den sagte lyd af vinden gennem træerne. Det er et ideelt sted at tilbringe lune sommeraftener eller nyde en stille stund med en kop kaffe i hånden.

Med få skridt fra huset når man stien, der går langs diget, og det er herfra, man kan tage turen ud til Højer Sluse. Dette giver en oplagt mulighed for daglige gåture eller cykelture i det smukke landskab, hvor man kan opleve områdets unikke flora og fauna.

Denne villa på Emmerlev Klev er således ikke blot en bolig, men en invitation til en livsstil tæt på naturen, med plads til både udfoldelse og fordybelse. Her er alle de nødvendige rammer for at skabe et hjem fyldt med liv og glæde.

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:

Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

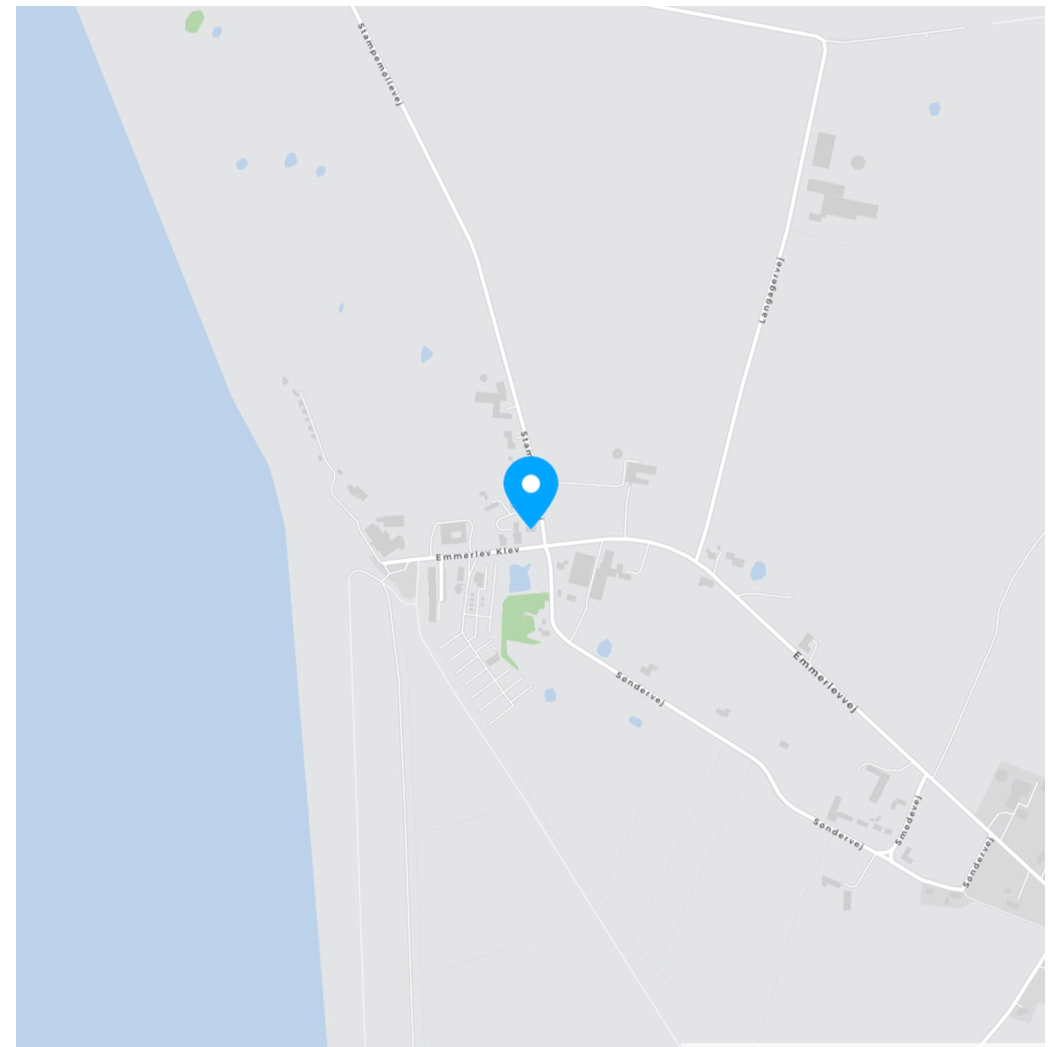
Dato: 17.01.2026



Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026



Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	407 Emmerlev Ejerslev, Emmerlev
BFE-nr.:	5228407
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1873

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	491.000 kr.
Grundværdi:	144.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	392.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.294 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	10 m ²
Carport:	23 m ²
Udhus:	30 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:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1940 lbnr. 905250-46 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 27.01.1977 lbnr. 1350-46 Tillægstekst Dok om bebyggelsens ydre
fremtræden mv Filnavn: 46_S-T_623

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2017-2029
- Kloakopland - 517_C4

Der henvises til ejendomsdatarapport og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 16.421,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregning fra energimærket

Træpiller 1.990 Kilo træpiller kr. 5.900
Elektricitet 16.421 kWh kr. 19.100

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 salgsoptstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. BBR-Ejermeddelelsen fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 3.

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med nedenstående afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 18.06.2025.

- Carport på 29 kvm. fremgår som værende 23 kvm. jf. BBR-Ejermeddelelsen
- Udestue på 10 kvm. er i BBR-Ejermeddelelsen en del af det samlede bebygget areal
- Skur på 6 kvm. er ikke anført på BBR-Ejermeddelelsen
- Drivhus på 12 kvm. er ikke anført på BBR-Ejermeddelelsen



Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026



Adresse: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.261	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	7.615	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	4.992	I alt	kr.	812.247
Skorstensfejning	kr.	529			
Rottebekæmpelse	kr.	13	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Adm. gebyr for affald	kr.	34	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

16.448

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 4.317 md./ 51.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.504 md./ 42.050 år v/25,00%
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: 17.01.2026
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: Emmerlev Klev 2, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 71900054
Ejerudgift/md.: kr. 1.371

Dato: 17.01.2026

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.: 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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme