



REAL

Højløkke 24, 6310 Broager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.900	Grund m2	805
Byggeår/ombygget	1973/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6716**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar og rummelig villa i børnevenligt kvarter

På en stille og rolig adresse i et populært kvarter i Broager finder I denne indbydende og velholdte villa, som med hele 190 m² bolig samt en særdeles anvendelig kælder på 80 m² danner en ideel ramme om familielivet. Her bor I i et trygt og børnevenligt område med kort afstand til både hverdagens bekvemmeligheder og naturskønne oplevelser som Vemmingbund Strand og Gendarmstien. Boligen er løbende moderniseret af sælger og fremstår indflytningsklar med en gennemtænkt og funktionel planløsning, der giver gode rammer for hverdagen.

I bydes velkommen i en rummelig entré, der fungerer som husets naturlige fordelingspunkt. Herfra er der adgang til den store og indbydende vinkelstue, hvor der er god plads til både hyggeligt sofaarrangement og spise- eller gæsteafdeling. Stuen har direkte udgang til den delvist overdækkede terrasse og haven, hvilket skaber en skøn sammenhæng mellem inde- og udeliv. Fra stuen er der adgang til det store forældresoveværelse, som ligger dejligt afskærmet. Fra entréen træder I ind i det åbne og moderne køkken-alrum, som er moderniseret i 2015. Det lyse HTH-køkken fremstår stilrent og funktionelt med god skabs- og bordplads samt god plads til spiseafdeling – et naturligt samlingspunkt i hverdagen. I forlængelse af køkkenet ligger et lyst og rummeligt rum, der fleksibelt kan anvendes som ekstra stue, kontor eller værelse alt efter behov. Stueplan rummer desuden to moderne badeværelser samt endnu et værelse, hvilket giver masser af plads og funktionalitet.

Den gode kælder på 80 m² er yderst anvendelig og byder på et stort disponibelt rum, viktualierum, vaskerum samt en rummelig integreret garage. Her er plads til både opbevaring, hobby, værksted og hverdagens praktiske gøremål. Udendørs venter en skøn have og et dejligt terrassemiljø, hvor sommerdagene kan nydes i rolige og private omgivelser. Haven er velegnet til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Højløkke er kendt som et børnevenligt og roligt kvarter med et stærkt naboskab. Fra ejendommen er der kort afstand til skole, børnehave, indkøb, idrætsfaciliteter og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig for hele familien. Samtidig er I tæt på smuk natur og kyst, som indbyder til gåture, cykling og friluftsliv.

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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

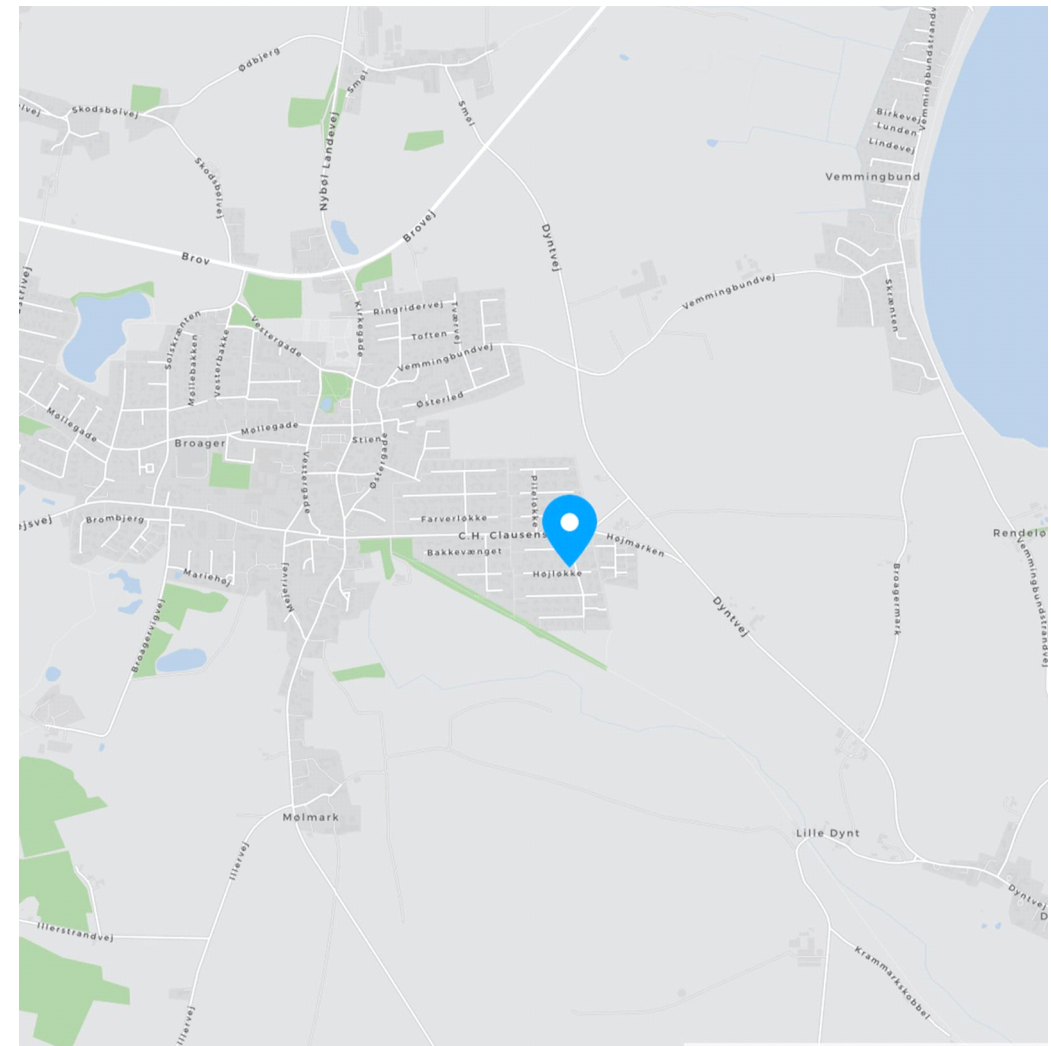
Dato: 28.01.2026



Adresse: Højlokke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	989 Broager Ejerlav, Broager
BFE-nr.:	5276221
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/1979

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.596.000 kr.
Grundværdi:	333.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.276.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	266.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.06.1973 lbnr. 7828-45 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 2 lyst d. 27.06.1973 lbnr. 7829-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv

Planforhold

Lokalplan - Broager Øst
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved C.H. Clausens Vej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Blomberg, Emhætte - Thermex, Kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens, Dampovn - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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.: 23.400 Forbrug: 28,86 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejsindsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 19.402,19 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 C.



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	3.596	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	7.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	2.225.050
Grundejerforening	kr.	900	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.		
Skorstensfejning	kr.	794			
Rottebekæmpelse	kr.	186			
Ejerudgift i alt 1 år		22.804			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.838 md./ 142.052 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.594 md./ 115.131 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: 27.01.2026
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: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.259.451	1.259.451	879.841	DKK	0,5	62.644	25,25	4,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GRUNDEJERFORENING BROAGER ØST

Pligt til medlemskab: Ja

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:

Skur: Bygningen er ikke angivet i BBR.

Drivhus: Bygning er ikke angivet i BBR.

Solceller

Der findes et solcelleanlæg på ejendommen

Brændeovn

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt (sælger oplyser at pejseindsatsen er fra 1979)

Produktionstidspunktet for ejendommens installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 ejendomsskatte-reform. 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.



Adresse: Højløkke 24, 6310 Broager
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6716
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 28.01.2026

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