



REAL

Toftehøj 16, Høruphav, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.799.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.873	Grund m ²	1.136
Byggeår/ombygget	1971/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6520**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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: 15.02.2026



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 naturelskere. 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: 15.02.2026



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

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

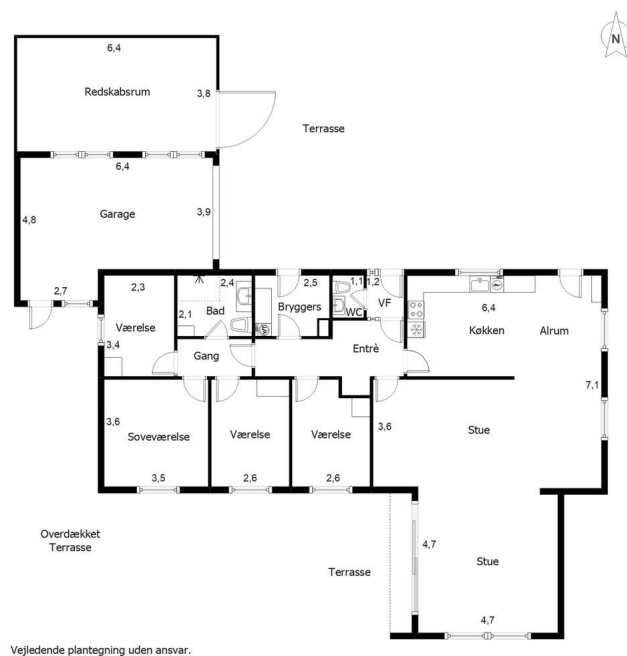
Dato: 15.02.2026



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

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

Dato: 15.02.2026



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

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

Dato: 15.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	487 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.:	5285076
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
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
Grundværdi:	503.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.800
Grundlag for grundskyld:	402.400

Arealer*

Grundareal:	1.136 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 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: 06.12.1935 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 25.03.1971 - anm byrder Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 3: 28.05.1971 - Dok om fællesantenneanlæg mv
- Nr. 4: 01.06.1971 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 3.1.003.B - Boligområdet Toftehøj og Skovhøj
Lokalplan BY1-535 - Boligområde i Høruphav

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, Kogeplader, Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 15.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskad: Ja

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 93 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



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

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

Dato: 15.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.450	Kontantpris	kr.	1.799.000
Grundskyld	kr.	5.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	1.820.444
Grundejerforening, frivillig	kr.	150	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.575			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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/nettoydelser 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 9.596 md. / 115.156 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.755 md. / 93.059 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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

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

Dato: 15.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Tofteskov
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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-/år-soppgørelsen. 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.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid dark blue square.

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 Rådhusstorvet