



REAL

Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	2.199.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.041	Grund m2	769
Byggear	1982	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6531**

RealMæglerne Seeberg ApS

Rådhusvej 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: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025



Beskrivelse:

Præsentabel og rummelig 1-plans villa i Hørup

Velkommen til Trompeterager 11 – en dejlig og indflytningsklar villa på 175 veldisponerede kvadratmeter, perfekt beliggende i det rolige og børnevenlige Hørup på Sydals. Her bor man i et attraktivt og fredeligt villakvarter med kort afstand til skole, indkøb og byens øvrige faciliteter – alt sammen forbundet af trygge stisystemer, der gør det let og sikkert for både børn og voksne at komme rundt i nærområdet.

Villaen rummer en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til den moderne familie med behov for både fællesrum og private zoner. Her får I en stor værelsesafdeling med tre gode værelser samt et ekstra værelse i forbindelse med bryggerset – ideelt som kontor, teenageafdeling eller gæsteværelse.

Hjemmets hjerte er det store, lyse og indbydende opholdsrum med både spisestue og stue i ét. De store vinduespartier trækker masser af dagslys ind, og der er direkte udgang til den sydvendte, delvist overdækkede terrasse og den hyggelige have. Perfekt til både hverdag og sommerens sammenkomster. I køkkenalrummet møder man et velholdt og klassisk HANSTHOLM køkken fra 2013 med god bord- og skabsplads samt hyggelig spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til det praktiske bryggers med plads til vaskefaciliteter i højden og direkte adgang til den integrerede garage – ideelt når man skal ind og ud med indkøb i al slags vej. Boligen har to badeværelser, begge praktisk placeret i forhold til værelserne. Gæstebadeværelset er blevet moderniseret i 2022 med lyse, tidssvarende materialer, og det andet badeværelse er funktionelt og rummeligt.

Udendørs får I en skøn og nem have, hvor børnene kan lege frit, samt en dejlig terrasse med overdækning – perfekt til både grillmiddage og afslapning. Garagen giver god plads til både bil og opbevaring, og et praktisk redskabsrum giver ekstra opbevaringsmuligheder. Hørup er et velfungerende lokalsamfund med skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder inden for gå- og cykelafstand. Området er kendt for sin trygge og børnevenlige atmosfære og det aktive foreningsliv. Fra boligen er der nem adgang til grønne områder, stier og natur – samtidig med at man har Sønderborg og motorvejsforbindelser inden for overskuelig afstand.

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: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025



Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

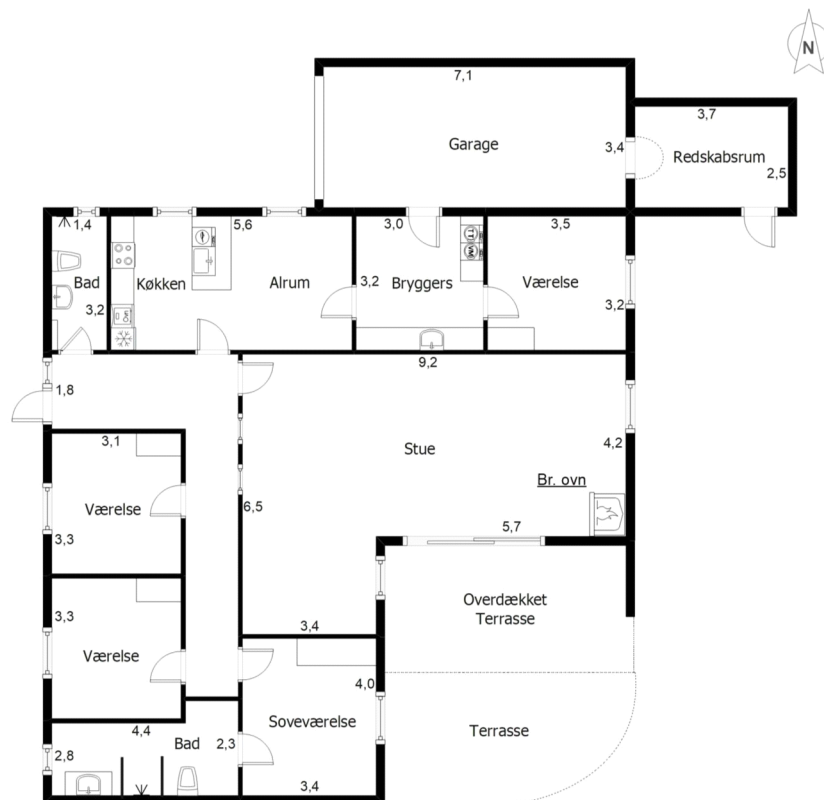
Dato: 31.08.2025



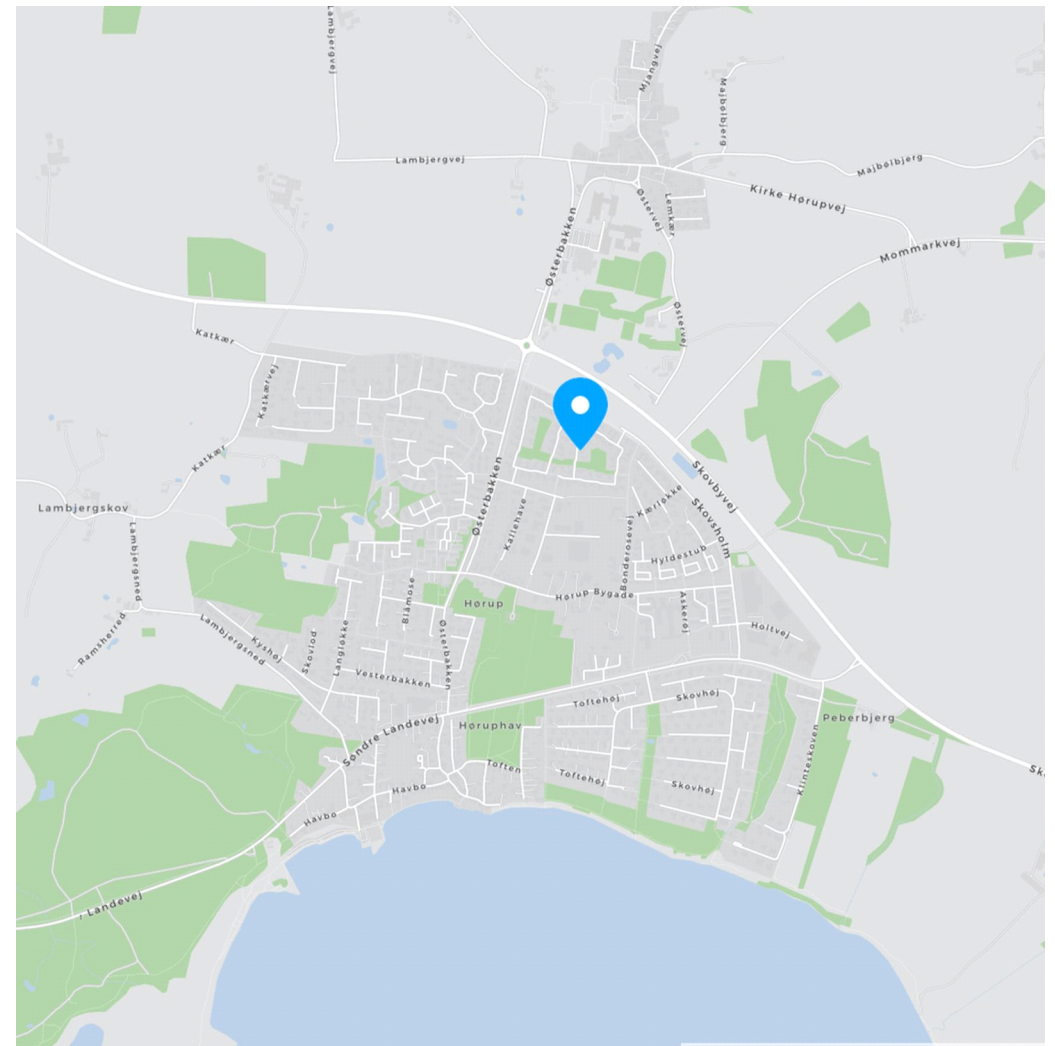
Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	887 Hørup Ejerlav, Hørup
BFE-nr.:	5285478
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1982

Arealer*

Grundareal:	769 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.580.000 kr.
Grundværdi:	398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	384.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Elektrolux, Kogeplader - Witt, Emhætte - Witt, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Samsung, Tørretumbler - Beko, Fryser - Bosch,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.06.1980 lbnr. 10310-45 Tillægstekst Lokalplan nr. HØ4
Nr. 2 lyst d. 08.10.1980 lbnr. 18373-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesantenneanlæg mv
Nr. 3 lyst d. 22.12.1980 lbnr. 22801-45 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

Planforhold

Lokalplan - Boligområde mellem Øster- og Vestervej
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Trompeterhøj og Trompeterager
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.
Nr. 1 lyst d. 02.06.1980 lbnr. 10310-45 Tillægstekst Lokalplan nr. HØ4 Filnavn: 45_G_121
Nr. 2 lyst d. 08.10.1980 lbnr. 18373-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesantenneanlæg mv Filnavn: 45_G_121
Nr. 3 lyst d. 22.12.1980 lbnr. 22801-45 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv Filnavn: 45_G_121

Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025

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: 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.: 15.100 Forbrug: 48,06 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.446	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	5.184	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	2.223.307
Grundejerforening	kr.	350	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.	602			
Rottebekæmpelse	kr.	94			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		24.488			

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 11.929 md./ 143.148 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.533 md./ 114.392 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 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: 28.08.2025
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: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.368.000	1.368.000	1.078.981	DKK	1,5	35.054	26,75	4,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Trompeterager

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 anført i BBR.

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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 ejendomsskatteformen. 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.



Adresse: Trompeterager 11, Hørup, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6531
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.08.2025

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