

REAL



Teglbacken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	78
Kontant	1.599.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.503	Grund m ²	932
Byggeår	1973		

Sagsnr. **436-6779**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026



Indflytningsklart og lyst sommerhus i Rendbjerg

Drømmer du om ægte sommerhusidyl? På Teglbakken 8 i Rendbjerg får du et indbydende og velholdt sommerhus, hvor sælger løbende har moderniseret med blandt andet nye gulve i hele huset samt udskiftning af det store vinduesparti inkl. dobbelt terrassedøre. Resultatet er et lyst og indflytningsklart sommerhus, hvor både funktionalitet og stemning går hånd i hånd.

Sommerhuset byder på 78 veludnyttede kvadratmeter, hvor lys og rumfornemmelse er i fokus. Allerede ved ankomst mærker man den hyggelige stemning, og indenfor fortsætter oplevelsen. Du træder ind i en entré, som leder videre til husets naturlige samlingspunkt – det store, lyse opholdsrum. Her smelter køkken, spiseplads og sofaområde sammen i en åben og indbydende løsning, der indbyder til nærvær og feriehygge. De flot-teovenlysvinduer og det store nye vinduesparti sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, hvor sommerdagene kan nydes uanset vejret. Her får du et skønt uderum, der fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Sommerhuset rummer desuden tre gode værelser med plads til både familie og gæster samt et rummeligt, lyst badeværelse – alt sammen holdt i en stil, der understøtter den afslappede sommerhusstemning. Udendørs venter et lækkert og velanlagt terrassemiljø, dejlig have samt et praktisk udhus til opbevaring – ideelt til både ferieliv og udlejning.

Beliggenheden i Rendbjerg er noget helt særligt. Området er kendt for sin rolige og naturskønne atmosfære tæt ved Flensborg Fjord, hvor vandet, skoven og de kuperede landskaber skaber de perfekte rammer for afslapning og oplevelser. Her er gode muligheder for gåture, cykelture og badeliv, og den hyggelige lystbådehavn i Marina Minde ligger i kort afstand. Samtidig er du tæt på både Gråsten og Sønderborg, hvor der findes gode indkøbsmuligheder, restauranter og kulturelle oplevelser. Området gør sommerhuset attraktivt både til eget brug og som udlejningsinvestering – en oplagt kombination af livskvalitet og udlejningspotentiale.

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: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026





Adresse: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026





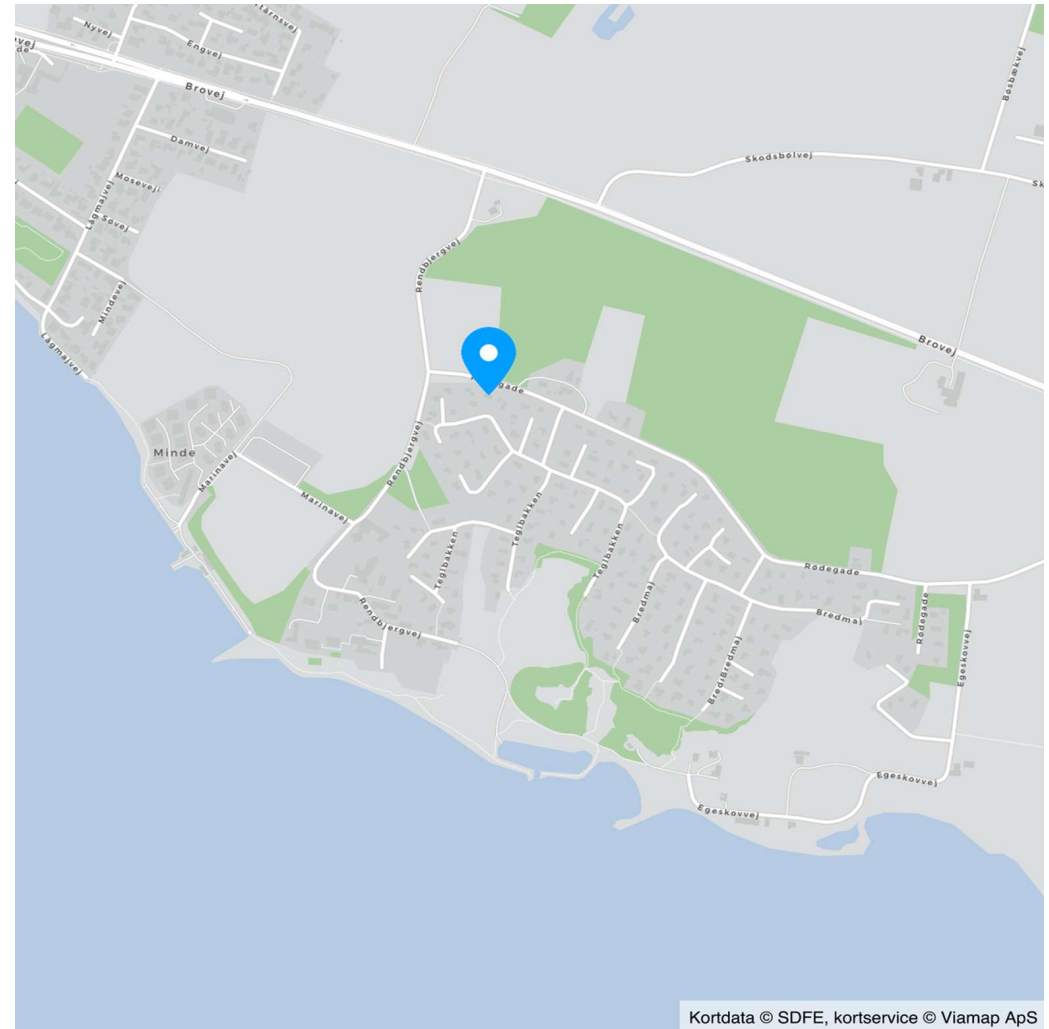
Adresse: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egernsund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egernsund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 726 Egernsund Ejerlav, Egernsund
BFE-nr.: 5283734
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.116.000
Grundværdi: 352.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 892.800
Grundlag for grundskyld: 281.600

Arealer**

Grundareal: 932 m²
Bolgareal i alt: 78 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Carport: 21 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.12.1929 - Dok om forbud mod teglværksdrift mv
- Nr. 2: 10.11.1972 - Dok om sommerhus mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 6.2.001.S - Rendbjerg
Lokalplan Bypl 3 - Rendbjerg
Lokalplan Bypl 3 T1 - Tillæg til Partiel byplanvedtægt nr. 3 for Rendbjerg

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 - 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Efter aftale

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.553	Kontantpris	kr.	1.599.000
Grundskyld	kr.	3.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.993	I alt	kr.	1.610.450
Skorstensfejning	kr.	441	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Rottebekæmpelse	kr.	138			
Grundejerforening	kr.	1.500			
Husforsikring	kr.	4.606			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.033			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.966 md. / 107.596 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.146 md. / 85.753 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Teglbakken 8, Rendbjerg, 6320 Egersund
Kontantpris: kr. 1.599.000

Sagsnr.: 436-6779
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 02.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: GRUNDEJERFORENINGEN RENDBJERG
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Antenne- og internet

Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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.

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 Rådhusørstvet