

REAL



Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	2.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.842	Grund m ²	917
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6744**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026



Indflytningsklar og velholdt 1-plansvilla i Dybbøl

På Jaruplundvej 15 i Dybbøl finder I denne velholdte og rummelige 1-plans villa på hele 157 veludnyttede boligkvadratmeter. Boligen er beliggende i et roligt og attraktivt kvarter, som er særligt velegnet til børnefamilier. Her bor man i trygge omgivelser med kort afstand til grønne områder og legeplads, der gør hverdagen lidt nemmere.

Allerede når man træder ind i boligen, mødes man af et praktisk og rummeligt kombineret bryggers og entré, hvor der er god plads til både vaskefaciliteter, overtøj og hverdagens praktiske gøremål. Herfra fortsætter man ind i det lyse og indbydende køkken-alrum, som naturligt fungerer som boligens samlingspunkt. Det rummelige køkken giver god plads til madlavning og samvær, og her er rig mulighed for at samle familien omkring både hverdagsmåltider og hyggelige stunder. Fra køkken-alrummet er der videre adgang til den store og hyggelige stue, hvor et skønt lysindfald skaber en behagelig stemning. Stuen rummer god plads til både sofaområde og spiseplads, og herfra er der direkte udgang til haven og terrassemiljø, som indbyder til udelig og afslapning i de varme måneder. Boligen byder desuden på hele fire gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både værelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer to badeværelser, hvilket gør boligen særdeles funktionel i hverdagen.

Udendørs venter en dejlig og overskuelig have med gode terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen igennem. Her er plads til både leg, afslapning og hyggelige grillaftener med familie og venner. Til ejendommen hører desuden en carport samt et praktisk udhus med god opbevaringsplads. Dybbøl er et attraktivt og populært område nær Sønderborg, hvor man får det bedste fra både by og natur. Området byder på et aktivt lokalmiljø, samtidig med at man har kort afstand til Sønderborg, det hyggelige havnemiljø og områdets mange naturoplevelser. De smukke landskaber og grønne områder omkring Dybbøl skaber en særlig atmosfære og gode rammer for hverdagslivet. Samtidig er der nem adgang til motorvejen, hvilket gør beliggenheden ideel for pendlere.

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: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026



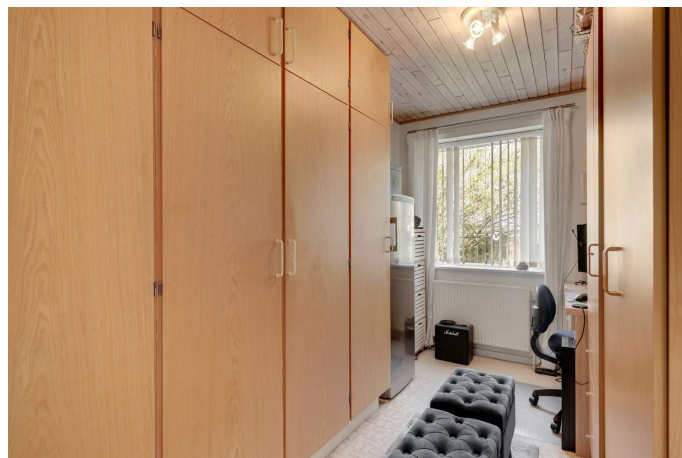
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



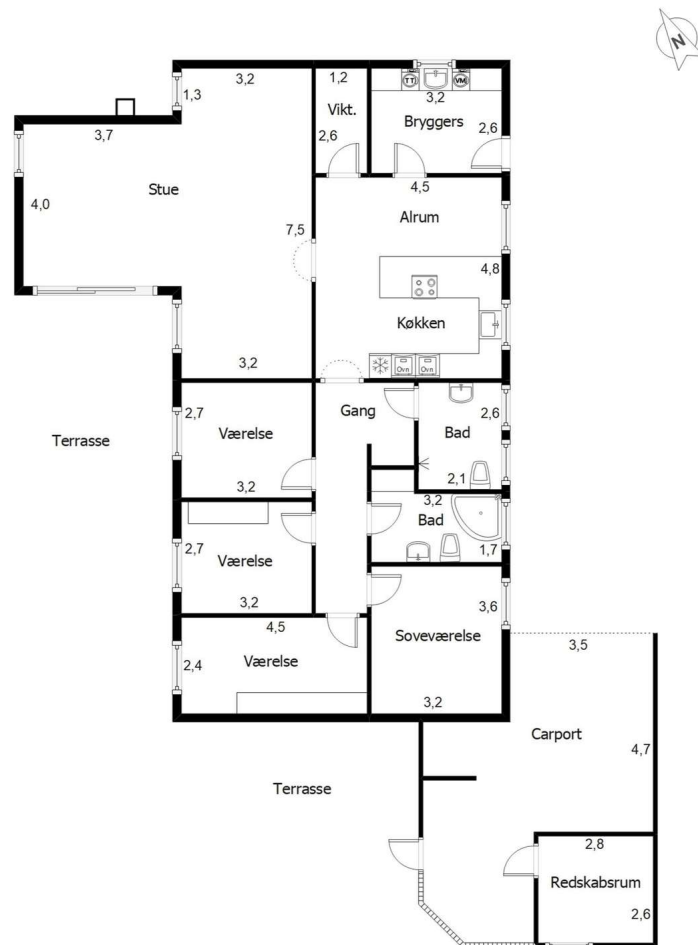
Badeværelse



Adresse: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

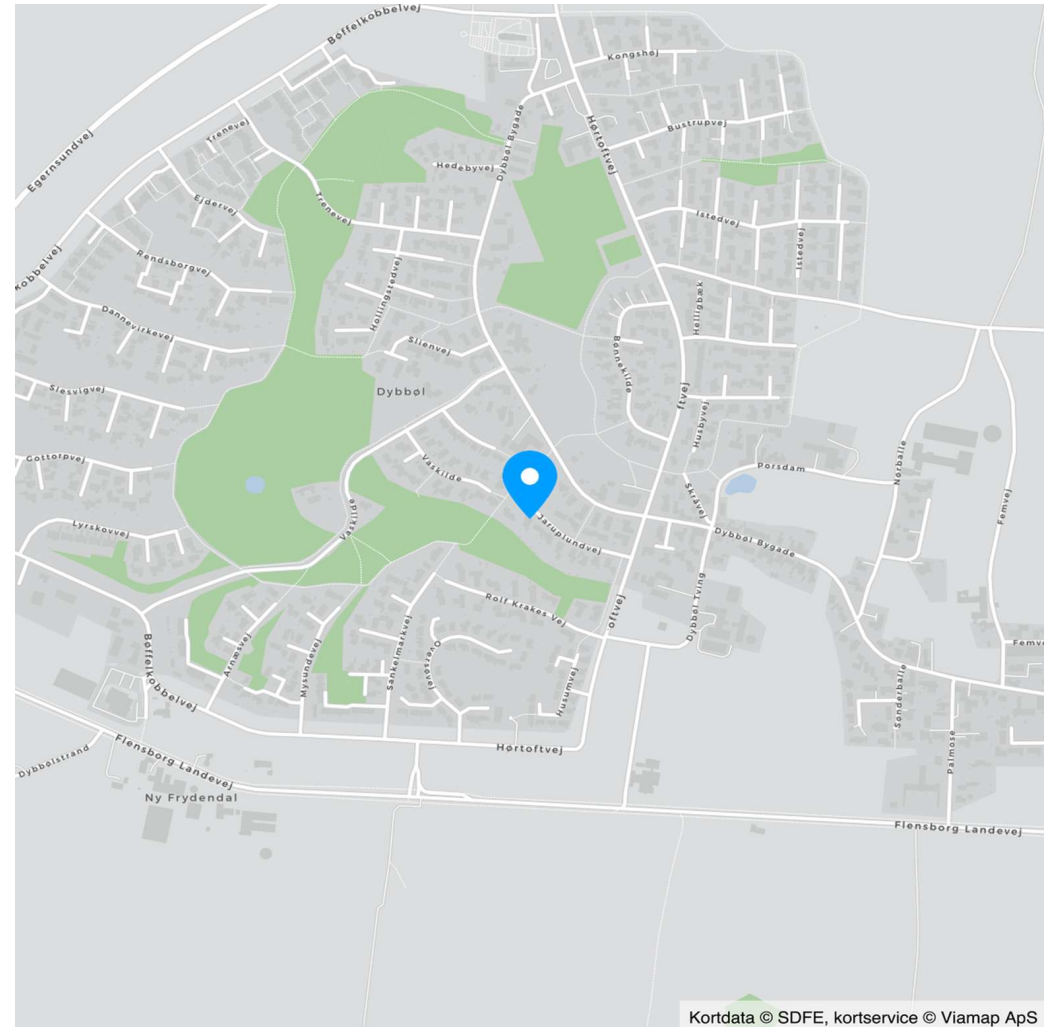
Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1368 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5279533
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.790.000
Grundværdi: 530.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.000
Grundlag for grundskyld: 424.000

Arealer**

Grundareal: 917 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Øvrige arealer:
Carport: 37 m²
Udhus: 7 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: 27.12.1978 - Lokalplan nr. J780606
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 4.11.004.B - Boligområde ved Jaruplundvej
Lokalplan J 780606 - Lokalplan nr. J 780606 Dybbøl 3. Etape

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):

Køleskab (Ukendt), Emhætte (Eico), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Kombiovn/mikroovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Candy), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
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:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 18 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 13.942,39 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

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 C



Adresse: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303	Kontantpris	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	5.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	192	I alt	kr.	2.524.644
Grundejerforening	kr.	500			
Husforsikring	kr.	4.701	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		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.101			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.208 md. / 158.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.674 md. / 128.083 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: 02.03.2026

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: Jaruplundvej 15, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6744
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 23.03.2026

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 Jaruplund
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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 af fælles arealer/ejendomme

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 Rådhusstorvet