



**REAL**

## Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>1.899.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.654</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>704</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **436-6792**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026



### Indflytningsklar villa med stor garage i Dybbøl

Velkommen til Vaskilde 28 i Dybbøl – en indflytningsklar og moderne villa med stor garage, hvor der er tænkt på både funktionalitet, lys og plads til hele familien. Her får I en bolig, der fremstår lys, indbydende og klar til at danne rammen om en tryk og komfortabel hverdag, samtidig med at den rummelige garage fra 2019 giver ekstra plads til både bil, opbevaring og hobbyprojekter.

Boligen byder velkommen via entréen, hvorfra man træder direkte ind i hjemmets naturlige samlingspunkt – det rummelige køkkenalrum og stue i ét. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier mod haven og skaber en dejlig, åben atmosfære. Opholdsrummet er velindrettet med god plads til både et hyggeligt sofaarrangement og et stort spisebord til familie og gæster. Køkkenet ligger i en vinkel, hvilket giver en naturlig opdeling, men stadig bevarer den åbne forbindelse til resten af rummet. Køkkenet fremstår lyst og moderne. Fra køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers med håndvask, god bordplads og plads til vaskefaciliteter. Her er også egen indgang – en stor fordel i en travl hverdag.

Huset rummer desuden fire gode værelser, hvilket gør boligen ideel til børnefamilien eller jer, der har behov for kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er rummeligt og funktionelt indrettet.

Udendørs får I en dejlig have med terrasse, hvor der er god plads til både afslapning og leg. Haven indbyder til udeliv, og børnene får rig mulighed for at boltre sig i trygge rammer.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt og børnevenligt område i Dybbøl, hvor hverdagen glider nemt. Her er kort afstand til grønne områder, stisystemer og gode muligheder for leg og fritidsaktiviteter. Samtidig er I tæt på skole, indkøb og Sønderborgs mange faciliteter, hvilket gør beliggenheden både praktisk og eftertragtet. En oplagt bolig til jer, der ønsker en indflytningsklar villa i rolige og familievenlige omgivelser.

### 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: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026



Ejendommen



Adresse: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026

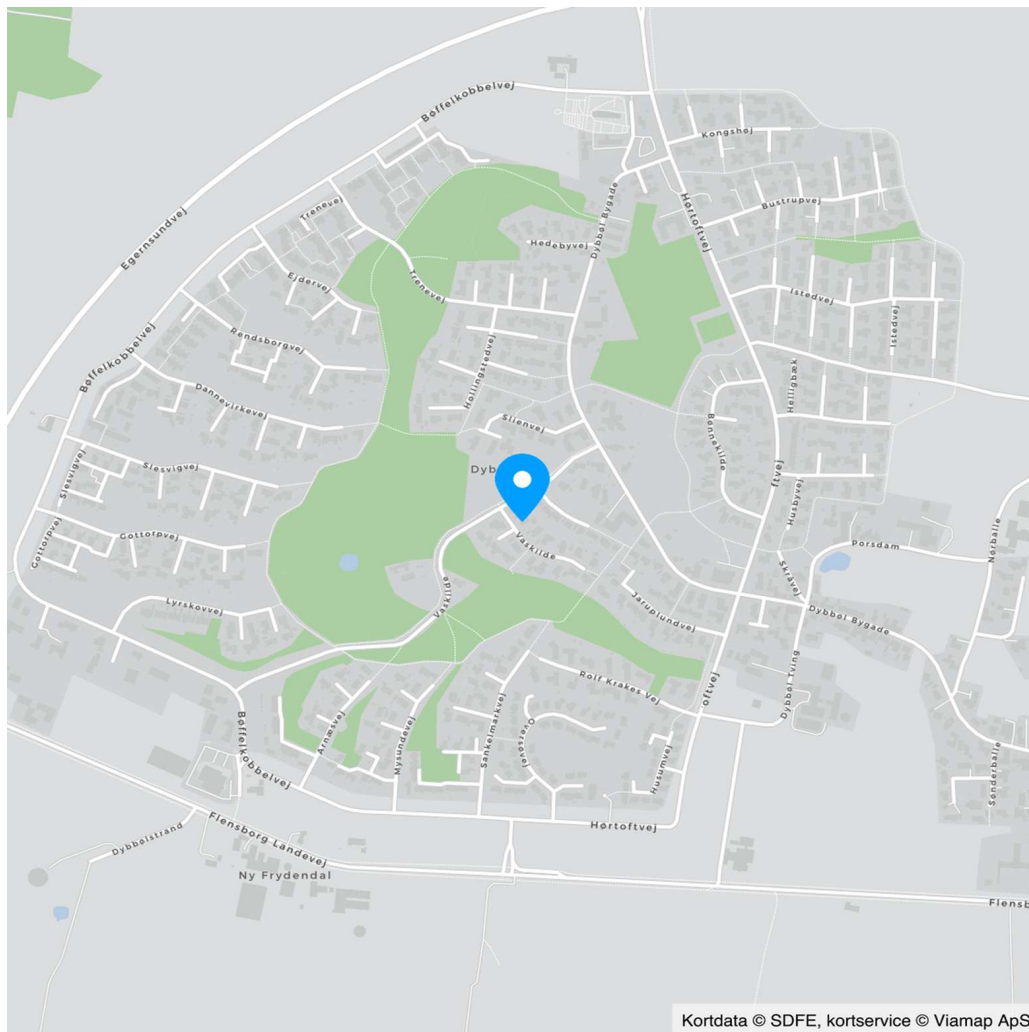




Adresse: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026



Adresse: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 1129 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl  
BFE-nr.: 5279294  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.391.000  
Grundværdi: 441.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.112.800  
Grundlag for grundskyld: 352.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 704 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 63 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 4.11.004.B - Boligområde ved Jaruplundvej  
Lokalplan J 770525 - Lokalplan nr. J 770525 Dybbøl 1. Etape

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2023 – 2035:

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11183928\\_1703254461082.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)

Planstrategi 2022:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:

[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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 (Siemens), Emhætte (Witt), Kogeplade (Siemens), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.687 Forbrug: 40 GJ Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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 B



Adresse: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.675	Kontantpris	kr.	1.899.000
Grundskyld	kr.	4.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175	I alt	kr.	1.919.372
Grundejerforening	kr.	300			
Husforsikring	kr.	5.248	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.	19.842			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.434 md. / 125.204 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.343 md. / 100.121 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: Vaskilde 28, Dybbøl, 6400 Sønderborg  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 436-6792  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 07.04.2026

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 Vaskilde  
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**

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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<sup>®</sup>

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