



REAL

Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	205
Kontantpris	2.095.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.373	Grund m2	3.608
Byggeår/ombygget	1964/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6552**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

Stor og mulighedsrig villa med fleksibel planløsning

Velkommen til Østerballe 4 – en rummelig og indbydende villa på hele 205 boligkvadratmeter, beliggende i et roligt og familievenligt område. Her får du ikke blot masser af plads, men også en fleksibel planløsning med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til den store børnefamilie, som bolig med egen teenageafdeling, to generationer under samme tag eller Airbnb – mulighederne er mange.

Man bydes velkommen i entréen, som fører direkte ind til den ene af boligens to store stuer og køkkenalrum i ét. Her er god plads til både samvær og hverdag, og der er direkte udgang til en skøn, overdækket terrasse – perfekt til sommerens måltider og afslapning. I denne afdeling findes to gode værelser, ideelt som børne- eller teenageafdeling.

Fra alrummet bevæger man sig videre ind i det næste køkkenalrum, hvor et lyst badeværelse og yderligere god plads i det åbne opholdsrum venter. Herfra er der adgang til en charmerende, nedsænket stue med direkte udgang til haven og endnu en hyggelig terrasse. I forlængelse af alrummet ligger to rummelige værelser, og via en fordelingsgang kommer man til endnu en værelsesafdeling, der fungerer perfekt som forældreafdeling. Den ligger privat og afskærmet fra resten af huset og rummer to store værelser samt et lyst og pænt badeværelse – ideelt som forældre soveværelse og kontor eller walk-in.

Grunden byder på en stor og velanlagt have med flere solrige terrassemiljøer samt en stor overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen betydeligt. Derudover findes en rummelig garage/værksted med mange anvendelsesmuligheder – uanset om du drømmer om hobbyrum, værksted eller ekstra opbevaringsplads. Her er kort afstand til både daginstitutioner, skoler, indkøb og grønne områder. Sønderborg bymidte, med caféer, havnemiljø, kulturtilbud og universitetet, ligger blot en kort køretur væk.

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:

Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025



Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025



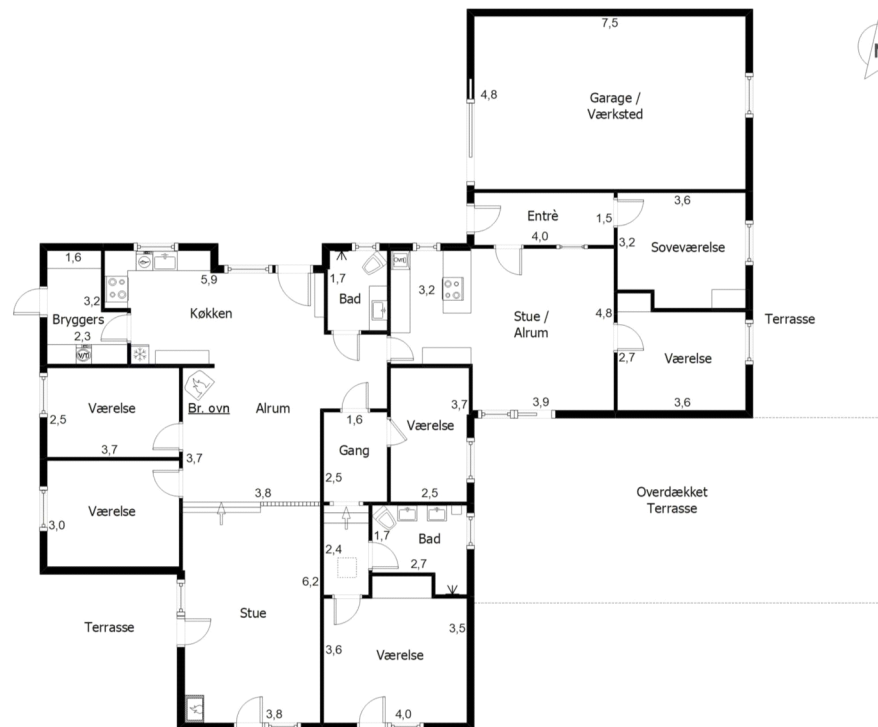
Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Kontantpris: kr. 2.095.000

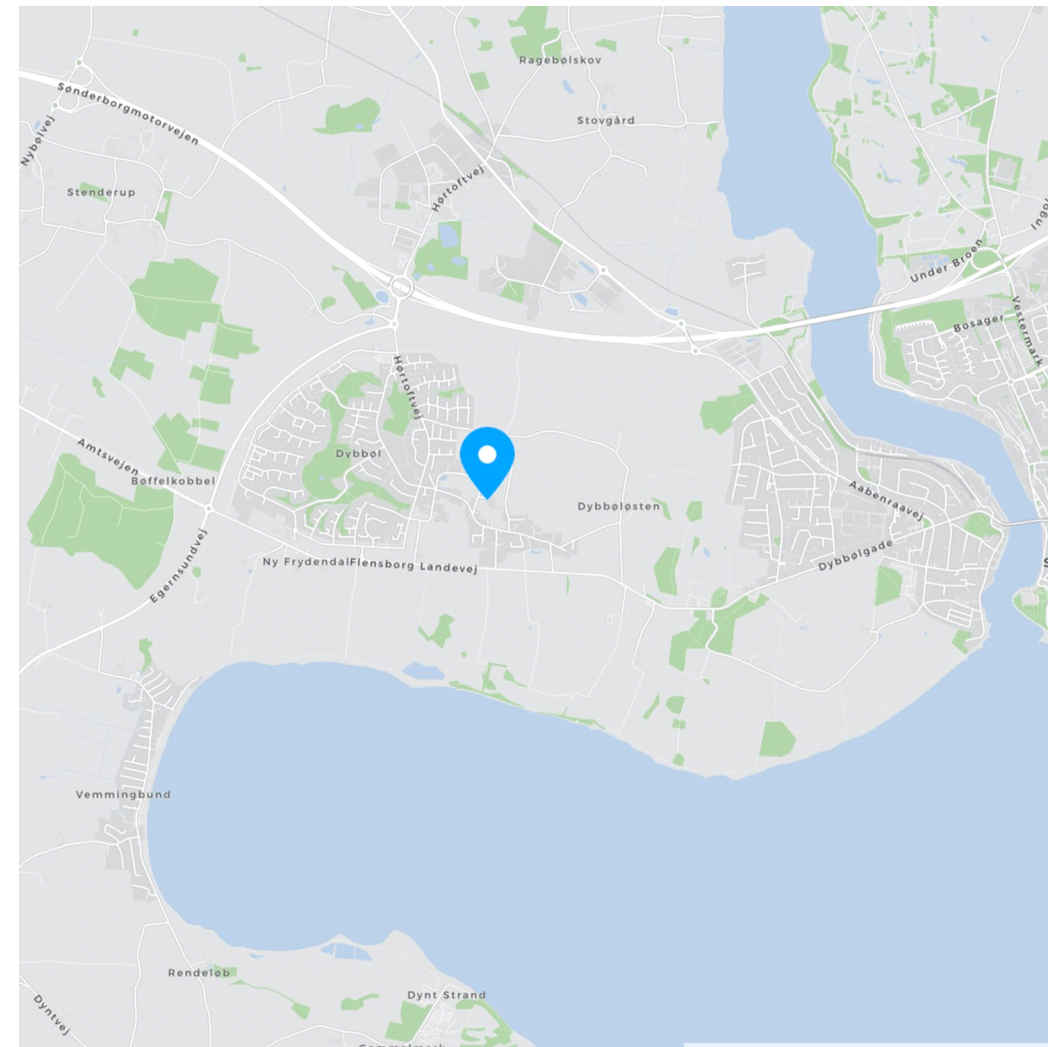
Sagsnr.: 436-6552

Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025



Vejledende plantegning
uden ansvar



Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 579 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.: 5278741
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1964/1983

Arealer*

Grundareal: 3.608 m²
- heraf vej 395 m²
Boligareal i alt: 205 m²

Øvrige arealer: 41 m²
Carport:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.815.000 kr.
Grundværdi: 968.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.452.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 774.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.01.1962 lbnr. 536-45 Tillægstekst Dok om pligt til at tilbageføre areal mv
Nr. 2 lyst d. 23.02.1988 lbnr. 2658-45 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr matr 1
Nr. 3 lyst d. 23.08.1996 lbnr. 19078-45 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 17.07.1997 lbnr. 15105-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 11-9602
Nr. 5 lyst d. 21.07.1999 lbnr. 2391-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 11-9602.

Planforhold

Lokalplan - Lokalplan nr. 11-9602 Boligområde ved Nørballe/Dybbøl
Lokalplan - Boliger i Dybbøl Landsby
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Dybbøl Bygade
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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2 køleskabe - Vestfrost/Fisher & Paykel, Komfur - Siemens, 2 emhætter - Gaggenau/Blomberg, Kogeplade - Gaggenau, Ovn -
Gaggenau, 2 opvaskemaskiner - Bosch/Siemens, Vaskemaskine - Samsung, Tørretumbler - Hoover, Fryser - Atlas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.: 26.600 Forbrug: 80,43 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 17.616,83 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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.405	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	10.454	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.313
Husforsikring	kr.	6.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.934			
Skorstensfejning	kr.	466	I alt	kr.	2.121.763
Rottebekæmpelse	kr.	116	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.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		28.476			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.072 md./ 132.866 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.950 md./ 107.404 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: 22.11.2025
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: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025

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/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.001.530	1.001.530	1.053.948	DKK	2,71	106.488	12,25	2,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Østerballe

Pligt til medlemskab: Nej

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:

Overdækket terrasse: Bygningen er ikke angivet i BBR

Garage: Anvendelsen afviger fra BBR

Skur: Bygningen er ikke angivet 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 YouSee 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.

Grundejerforening

Der findes en grundejerforening for vejen Østerballe. Sælger oplyser at de ikke er medlem af "Grundejerforeningen Østerballe", men at ny ejer er forpligtet til at være medlem. Kontingentet koster ca. 125 kr. om måneden.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.



Adresse: Østerballe 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 436-6552
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 23.11.2025

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 Rådhusstræde