



REAL

Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.299.000
2.100
1928

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

191
5
707
C

Sagsnr. **436-6575**

RealMæglerne Seeberg ApS

Rådhusstorvet 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: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025



Beskrivelse:

Rummelig familievilla med kig til Alssund i det populære Dybbølskoledistrikt

Velkommen til Lilleløkke 4 – en rummelig og indflytningsklar villa med hele 191 bolig m², beliggende i det attraktive og børnevenlige Dybbølskoledistrikt. Her får I en bolig med plads til hele familien, udsigt til Alssund og en funktionel kælder, der giver ekstra komfort og anvendelige kvadratmeter. Ejendommen byder desuden på en skøn have, flere hyggelige terrassemiljøer samt en garage med integreret værksted – perfekt til hobbyprojekter og opbevaring.

Man bydes velkommen i en lys og venlig entré, som leder videre ind i det centrale køkkenalrum – hjemmets naturlige samlingspunkt. Det lyse og funktionelle køkken har god skabsplads og fin forbindelse til både alrum og stue. Fra alrummet er der adgang til gangen, der forbinder til både kælderen og den store, indbydende stue med et skønt lysindfald og direkte udgang til terrasse og have. I stueplan finder I desuden et rummeligt værelse og et badeværelse med både badekar og bruseniche – oplagt til gæster eller som forældreafdeling. På 1. sal finder I et stort soveværelse, der har adgang til et hyggeligt rum på loftet med udsigt over Alssund. Derudover byder 1.salen på to gode børneværelser og endnu et badeværelse.

Kælderen byder på et stort vaskerum med bordplads, håndvask og plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover er der et disponibelt rum, som er ideelt til opbevaring, værksted eller hobbyrum. Haven er nem at holde, og her finder I flere skønne terrassemiljøer, hvor I kan nyde solen hele dagen. Der er god plads til både leg og afslapning – og i garagen med tilhørende værksted er der rig mulighed for at nørkle med cykler, redskaber eller gør-det-selv-projekter.

Sælger har i sin ejertid løbende opdateret boligen med blandt andet renovering af entré, vaskekælder, gulv i stuen, nye toiletter samt etablering af ny for- og baghave. Beliggenheden på Lilleløkke er med kort afstand til indkøb, offentlig transport, grønne områder og den populære Dybbøl Skole. I er tæt på både Sønderborg bymidte og Alssund, som byder på naturskønne omgivelser, smukke gåture og maritime oplevelser.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025



Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025



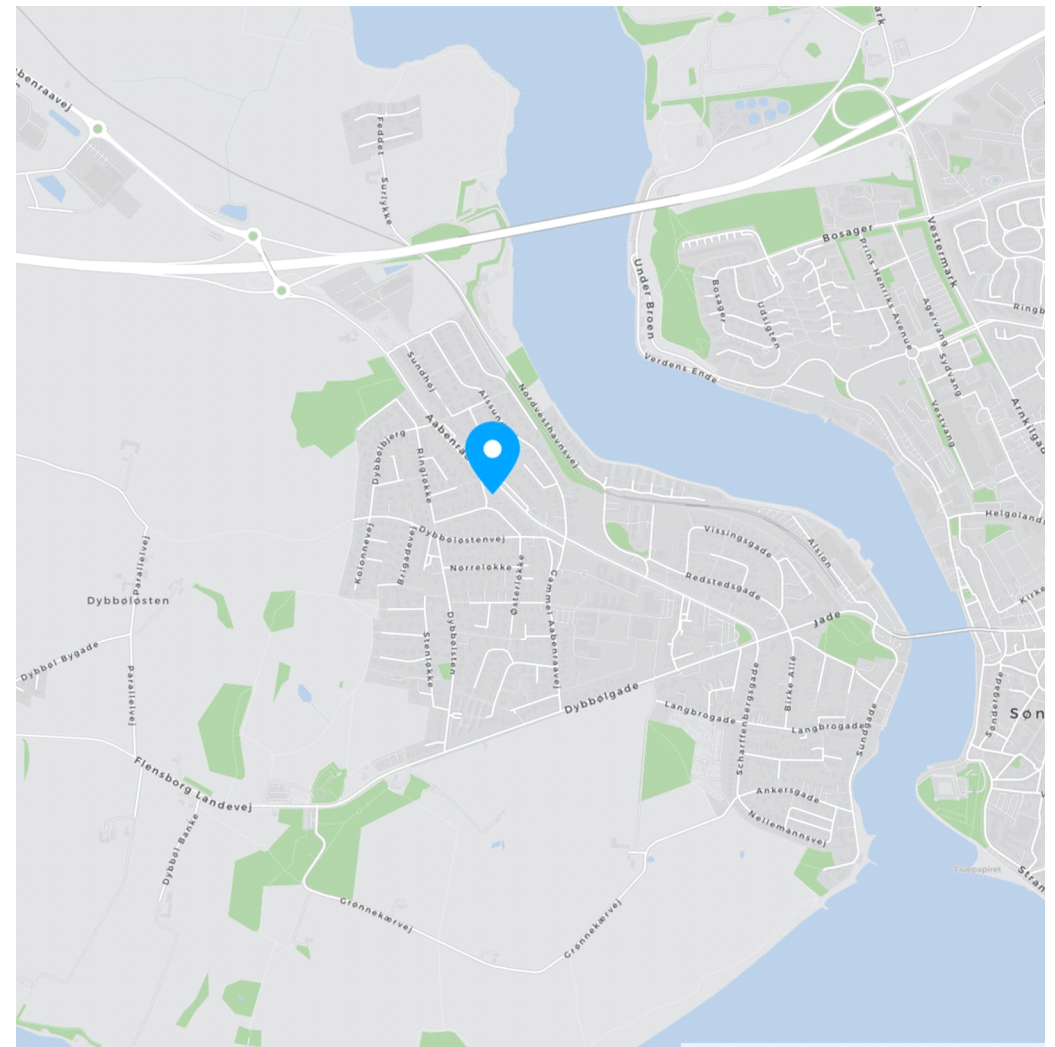
Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
 Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
 Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Sønderborg
 Matr.nr.: 236 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
 BFE-nr.: 5278399
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1928

Arealer*

Grundareal udgør: 707 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 111 m²
 Kælderareal: 50 m²
 Udnyttet tagetage: 80 m²
 Boligareal i alt: 191 m²
 Andre bygninger: 28 m²
 - heraf Garage 28 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.814.000 kr.
 Grundværdi: 479.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.451.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 383.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte - Ukendt, Kogeplader - Ukendt, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.12.1929 lbnr. 946328-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 22.05.1964 lbnr. 453-45 Tillægstekst Dok om adgangsbeholdning mv
 Nr. 3 lyst d. 23.05.1978 lbnr. 9662-45 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 4 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet
 Nr. 5 lyst d. 26.01.2006 lbnr. 2854-45 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-0501

Planforhold

Lokalplan nr. 10-0501 Eksisterende boligområde ved Østerløkke, Løkkevænget,
 Ringløkke, Dybbølstenvej m.fl.
 Lokalplan - Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader
 Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
 Plan - Boligområde ved Gammel Aabenraavej, Østerløkke, Stenløkke, Ringløkke,
 Sundhøj og Sundvænget
 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.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 87,19 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 19.089,59 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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

Hems er ikke registreret i BBR

Olietank

Der er registreret en afblændet og nedgravet olietank på ejendommen.

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.



Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.401	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.299.000
Grundskyld	kr.	5.173	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	8.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	2.326.413
Skorstensfejning	kr.	466			
Rottebekæmpelse	kr.	65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.196			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.460 md./ 149.517 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.957 md./ 119.482 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: 08.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Lilleløkke 4, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.299.000

Sagsnr.: 436-6575
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 09.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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 Rådhusørvet