



REAL

Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	201
Kontantpris	2.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.411	Grund m2	885
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **436-6315**

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: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Moderne og indflytningsklar villa i Dybbøl med unik arkitektur

Velkommen til Kongshøj 8, Dybbøl – en arkitektonisk perle, der skiller sig ud fra mængden med sin unikke og anderledes udformning. Her finder du en villa, som ingen af dine naboer har magen til. Boligen byder på en spændende arkitektur, der skaber en harmonisk sammensmeltning mellem rummene. Allerede fra første skridt ind i hallén oplever du, hvordan køkken, spisebord og stue går op i en højere enhed i en lys og åben atmosfære.

Huset er bygget op omkring fire særprægede polygonale rum, som fungerer som centrale forbindelser mellem alle boligfunktionerne. Dette giver hjemmet et flydende og dynamisk layout, hvor hver sektion af huset er naturligt integreret i hinanden. En særlig fordel ved denne villa er det store og rummelige forældresoveværelse med eget tilhørende badeværelse, som sikrer komfort og privatliv. Dertil kommer to børneværelser, som begge har adgang til deres eget badeværelse – ideelt for en familie, der ønsker både plads og bekvemmelighed.

Villaen byder desuden på tre vidunderlige terrasser, strategisk placeret i de "hulrum", som de polygonale former skaber. Her kan du nyde solen fra flere vinkler i løbet af dagen, om det så er til morgenkaffen, frokosten eller aftenmåltidet – du har altid en terrasse i perfekt placering. Kongshøj 8 ligger i det attraktive Dybbøl. Her har du alle hverdagens fornødenheder lige i nærheden, herunder dagligvarebutikker, skoler og fritidsaktiviteter, så hverdagen bliver nem og bekvem. Sønderborg ligger blot en kort køretur væk og byder på et væld af indkøbsmuligheder, kulturelle oplevelser og spisesteder. Dybbøl er særligt populært blandt børnefamilier takket være sit trygge nærmiljø, den gode skole og aktive lokalsamfund. Her får du en perfekt kombination af fred og ro i naturskønne omgivelser, samtidig med nærheden til byen.

Søger du en bolig, der både er funktionel og arkitektonisk unik, hvor du kan nyde privatliv på terrasserne og den moderne indretning indendørs, så er Kongshøj 8 lige noget for dig.

Vi henleder opmærksomheden på at billedmaterialet til dels fremstår bedre end den faktiske oplevelse af ejendommen.

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: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

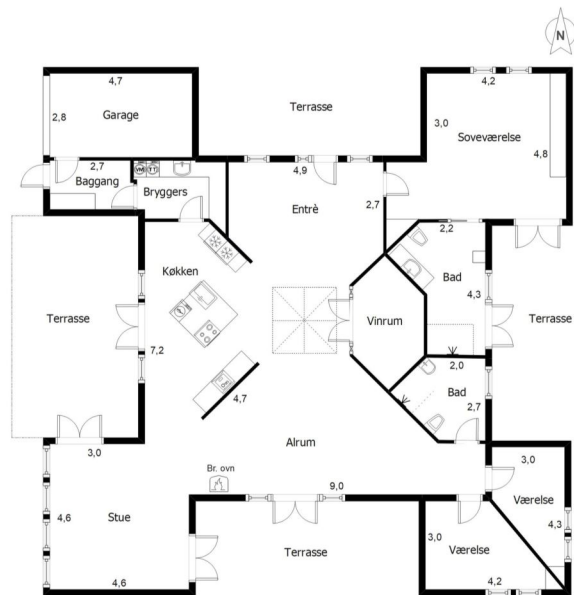
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1886 i Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.:	9838855
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstaltion:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Arealer*

Grundareal:	885 m ²
Boligareal i alt:	201 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	23 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.943.000 kr.
Grundværdi:	679.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.354.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	543.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 942909-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv. vedr till 1886
Nr. 2 lyst d. 26.06.2006 lbnr. 17084-45 Tillægstekst Dok. om forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v.

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved Kongshøj, Istedvej og Husbyvej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Lokalplan - nr. J 791003 Dybbøl 5. Etape

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Nr. 1 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 942909-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv. vedr till 1886v, Filnavn: 45_AE_625
Nr. 2 lyst d. 26.06.2006 lbnr. 17084-45 Tillægstekst Dok. om forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - LG, Kogeplader - Ikea, Ovn - Siemens, Emhætte - Ikea, Opvaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025

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.: 19.763 Forbrug: 68,78 Gj
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 19.763,4 for 2023.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.999.000
Grundskyld	kr.	7.333	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.644
Husforsikring	kr.	4.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.934			
Skorstensfejning	kr.	446	I alt	kr.	3.030.494
Grundejerforening	kr.	300	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	kr.	110			
Rottebekæmpelse fast sats pr. ejendom	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		28.931			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.817 md./ 189.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.787 md./ 153.446 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: 06.12.2025
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: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Kongshøj - Bustrupvej
Pligt til medlemskab: Ja
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Brændeovn
Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Byggelinjer: ?
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Sælger oplyser at der er XXX 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: Kongshøj 8, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 436-6315
Ejerudgift/md.: kr. 2.411

Dato: 06.12.2025

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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.

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