

Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**86**
Købspris	**875.000**	Værelser	**3**
Boligydelse	**2.641**	Byggeår	**1987**
Forbrugsafh. udgift	**503**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **436-7066**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

*Formularens 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: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



Lys og indflytningsklar andelsbolig med have, carport og attraktiv beliggenhed i Dybbøl

På Husbyvej 7 i Dybbøl venter en særdeles indbydende andelsbolig, hvor lyse og rummelige opholdsrum, en gennemtænkt planløsning og skønne udemiljøer danner rammen om en behagelig hverdag. Her får I 86 veludnyttede boligkvadratmeter, der fremstår velholdte og indflytningsklare, samt brugsret til carport, eget haveafsnit og skur. En oplagt bolig til seniorerne, singlen, pendleren eller den lille familie, der ønsker en overskuelig bolig i rolige omgivelser.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til boligens øvrige rum. Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og rummelige stue, hvor de store vinduespartier ud mod haven sikrer et skønt lysindfald og skaber en dejlig sammenhæng mellem inde- og udelivet. Her er der god plads til at indrette en hyggelig sofaafdeling, ligesom der er direkte udgang til terrassen og haven.

Køkkenet fremstår lyst og velholdt med gode opbevaringsmuligheder og god plads til en spiseafdeling, hvor morgenkaffen og hverdagens måltider kan nydes. Derudover byder boligen på to gode og regulære værelser med flere indretningsmuligheder, et rummeligt bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring samt et velholdt badeværelse.

Udenfor venter et hyggeligt haveafsnit med tilhørende terrasse, hvor de lune sommerdage kan nydes i fredelige omgivelser. Haven har en overskuelig størrelse, så der er god mulighed for at nyde udelivet uden den store vedligeholdelse. Hertil kommer brugsret til carport samt eget skur lige uden for hoveddøren, hvor der er plads til cykler, haveredskaber og ekstra opbevaring.

Fortsættes på næste side...

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Beliggenheden i Dybbøl fuldender den attraktive helhed. Her bor I i et roligt område med kort afstand til skønne naturområder, skole, børnehave og indkøbsmuligheder, samtidig med at Sønderborgs mange butikker, caféer, restauranter og fritidstilbud er inden for nem rækkevidde. For pendleren er beliggenheden ligeledes særdeles attraktiv med kort afstand til motorvejsnettet.

Her får I en lys og indflytningsklar andelsbolig, hvor komfort, rummelighed og en god beliggenhed går hånd i hånd – perfekt til jer, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026













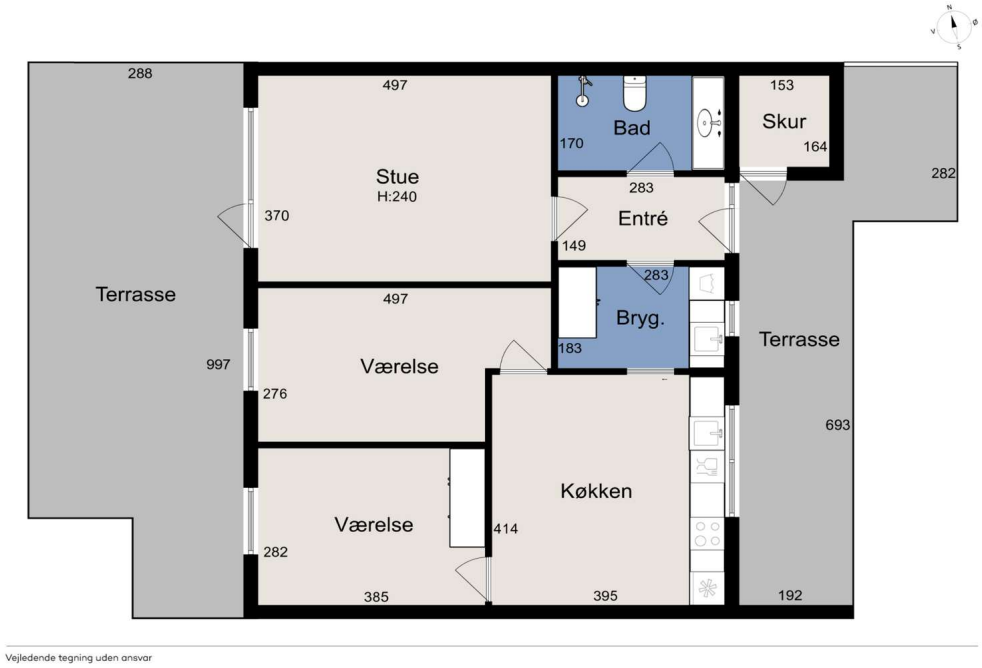
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

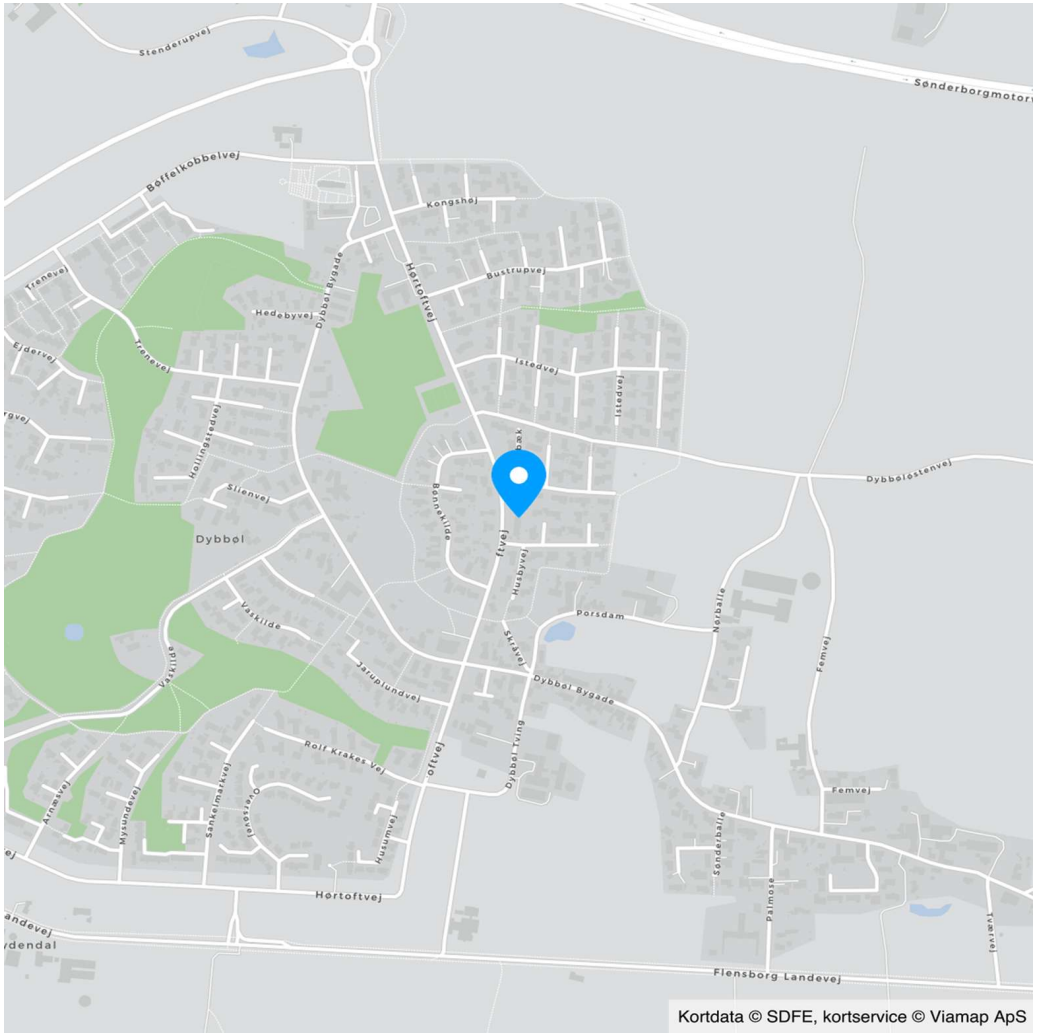
Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1534 Dybbøl Ejerlav, Dybbøl
BFE-nr.:	5279699
Opført/ombygget år:	1987
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Indekseret off. vurdering
Pr.:	31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	6.710.638
Energimærkning: B	

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Andelnr.:	
Fordelingstal vedr. formuen:	940600/6382228
Fordelingstal vedr. boligafgift:	31692/220800

Arealer: **

Boligareal i alt:	86 m²

Øvrige arealer:

** 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.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køle/fryseskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Miele), Komfur (Boss)

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.11.002.B - Boligområde ved Kongshøj, Istedvej og Husbyvej
Lokalplan J 791003 - Lokalplan nr. J 791003 Dybbøl 5. Etape

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdfPlanstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdfUdvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdfPlanstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdfPlanstrategi 2026:
https://dokument.plandata.dk/70_12191058_1793717326286.pdfSpildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.031 Forbrug: 27 GJ Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme/blokvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Foreningen har ikke ønsket at udlevere bygningspolicen hvorfor forsikringsforholdene er ukendt. Køber sørger selv for at tegne indboforsikring.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 700.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring, Alm. Brand og Forsia Forsikring.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	916.012
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	916.012
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	41.012
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	875.000
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	875.000

Boligydelse:

Boligafgift	kr.	31.692
Boligydelse i alt pr. år	kr.	31.692
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	2.641

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	875.000
I alt	**kr.**	**875.000**

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	875.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	35.597
Teknisk pris	**kr.**	**910.597**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Husbyvej 7, Dybbøl, 6400 Sønderborg
Købspris: kr. 875.000

Sagsnr.: 436-7066
Boligydelse/md.: kr. 2.641

Dato: 27.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen venteliste
Fremleje: Se vedtægter § 12
Husdyr: Små husdyr er tilladt

Brugsret
Have og carport

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Kontantlån	Kontantlån		946.315	Rest: 24 år	Nej	Ikke oplyst	Oprindelig lån var 1.147.000.

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Oplysninger stammer fra regnskab 2025.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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 Rådhustorvet