



REAL

Frigrunden 9, 6270 Tønder

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	2.275.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.658	Grund m2	105
Byggeår/ombygget	1850/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **720950**

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

Storegade 6, st. th. / 6270 Tønder / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/tønder

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

CVR-nr. 38490303

Storegade 6, st. th. / 6270 Tønder

Tlf. 22836100 / 6270@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/tønder

REAL

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: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Forestil dig et hjem, hvor historie og nutid smelter sammen i en perfekt balance. Denne unikke villa fra 1850, beliggende i hjertet af Tønders gamle bydel, tilbyder netop dette. Med sine 105 kvadratmeter boligareal er huset ikke blot en bolig, men en oplevelse af kulturhistorie kombineret med moderne bekvemmeligheder.

I stueetagen bydes du velkommen i en entré, der fører videre til to hyggelige sammenhængende stuer. Disse rum er ideelle for familietid eller afslapning efter en lang dag. Det moderne snedker-køkken fra 2015 inviterer til kulinariske udfoldelser og samvær omkring madlavningen. Et praktisk bryggers samt et stilfuldt badeværelse fuldender stueetagens indretning.

Førstesalen åbner op for yderligere charme med sit soveværelse, hems, depotrum og en særdeles indbydende stue. Herfra kan man nyde den betagende panoramaudsigt over den offentlige park, Vidåen og det vidstrakte Tøndermarsken - et syn der garanterer ro i sindet.

Huset har gennemgået en total modernisering med respekt for dets oprindelige æstetik; de sandblæste loftsbjælker og de bevarede trægulve skaber sammen med fjernvarmen og Morsø brændeovnen fra 2005 en atmosfære af autenticitet blandet med nutidens komfortbehov som gulvvarme i køkken, badeværelse og bryggers.

Udenfor finder du ikke kun én eller to men hele tre terrasser: En nyligt monteret terrasse på første sal fra 2023 giver dig byens bedste udsigtspunkt, mens gårdhaven bag huset er din private oase med teglfliser, frodige planter og et praktisk skur. Gårdhaven giver også adgang til kælderen med værksted - perfekt for den handy person. Fra køkkenet er der adgang til endnu en skøn terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen.

Villaens placering kunne ikke være mere ideel; kun få skridt fra Tønders charmerende gågade og alligevel direkte adgang til naturens ro ved Vidåen gennem østsiden terrasse lavet af holdbart komposittræ. Herfra kan du også nyde synet af kunstsulpturer af kendte danske kunstnere.

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026



Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026





Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	1558 Tønder m.fl.
BFE-nr.:	5768640
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem (
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1850/2004

Arealer*

Grundareal:	105 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

d. 13.03.1935 Dok om cementbetonmur
d. 06.05.1941 Dok om master mv
d. 26.04.1990 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning
d. 08.01.2007 Dok om forkøbsret

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Tønder Midtby
- Kommuneplan 2017-2029
- Kloakopland - 541_1.35.1
- Kloakplan - 541_1.35_2

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	934.000 kr.
Grundværdi:	209.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	747.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurennet:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. BBR-Ejermeddelelsen fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 4.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyst servitut, lokalplanen og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at udhus på 9 kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 26.08.2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 16,07 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 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.



Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026

Adresse: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.811	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	5.622	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	4.988	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Renovation	kr.	4.992	Mulig tinglysningsafgift i forbindelse med skødet på matrikel 1558	kr.	1.850
Skorstensfejning	kr.	437	I alt	kr.	2.301.059
Rottebekæmpelse	kr.	9	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Adm. gebyr for affald	kr.	34			

Ejerudgift i alt 1 år

19.893

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 12.224 md./ 146.692 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.926 md./ 119.113 år v/25,00%
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: 23.01.2026
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: 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: Frigrunden 9, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 720950
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 23.01.2026

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:

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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	386.413	386.413	355.506	DKK	0,5	73.157	6,25	4,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

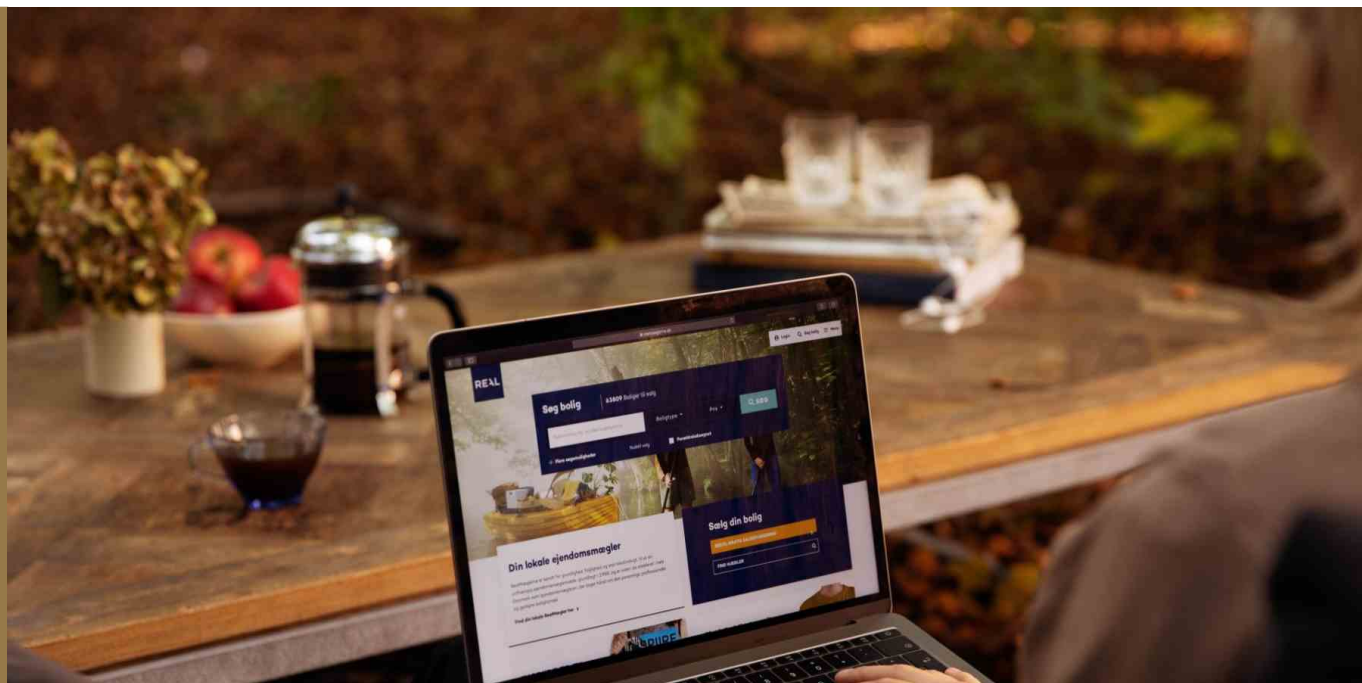
Guldkøber[®]

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