



REAL

Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	1.999.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.615	Grund m ²	1.058
Byggeår	2009	Energimærke	A2015

Sagsnr. **436-6856**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026



Præsentabel villa fra 2009 med udsigt til vandet og skønne udearealer

For enden af en lukket vej i rolige og naturskønne omgivelser finder I denne præsentable villa fra 2009, hvor beliggenhed, udsigt og boligkomfort går op i en højere enhed. Her får man en dejlig udsigt til vandet og åbne marker, som kan nydes både indefra og fra de fantastiske terrasse miljøer omkring huset. Villaen rummer 152 veldisponerede boligkvadratmeter og fremstår som et oplagt valg for jer, der ønsker en moderne og funktionel bolig med god plads, masser af lys og et flot energimærke A2015. Dertil kommer solceller, som bidrager positivt til boligens drift og understreger husets energieffektive profil.

Man ankommer tørskoet via carporten og træder ind i entréen, som leder videre til boligens åbne, men samtidig velopdelte opholdsmiljø. Her får I en rummelig stue med store vinduespartier i karnappen, hvor lyset strømmer ind, og hvor udsigten til vand og natur bliver en naturlig del af hverdagen. I forlængelse heraf ligger alrummet med god plads til det store spisebord og med et skønt kig ud over de åbne marker. Herfra er der direkte udgang til den store, exceptionelle og delvist overdækkede terrasse, hvor roen, solen og udsigten kan nydes i fulde drag.

Fra alrummet er der adgang til det lyse og rummelige HTH-køkken, der byder på god arbejdsplads og en behagelig forbindelse til både opholdsrum og uderum. Også herfra er der udgang til terrassemiljøerne, hvilket gør boligen særligt velegnet til både hverdag og gæster, når livet rykker udenfor i sommerhalvåret.

Boligen byder desuden på et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og eget en suite badeværelse med både spabad og stor bruseniche. Her til kommer to gode værelser, som kan anvendes til børn, gæster eller kontor, samt endnu et flot badeværelse. Huset fuldendes af et praktisk bryggers med god bordplads, plads til vaskefaciliteter og egen indgang.

Fortsættes på næste side...

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: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

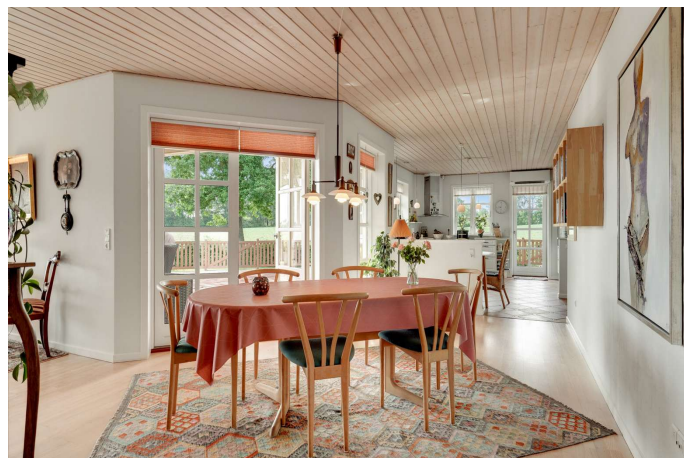
Udendørs får I et helt særligt terrassemiljø, der strækker sig omkring store dele af huset og skaber flere dejlige opholdszoner. Her er plads til både afslapning, udeliv og hyggelige middage under åben himmel. Haven er skøn og harmonerer smukt med de naturrige omgivelser, og ejendommen rummer desuden carport, værksted og udhus.

Fynshav er et fredeligt område på Als, hvor man bor tæt på natur, vand og åbne landskaber. Her er der gode muligheder for gåture, cykelture og et aktivt udeliv, samtidig med at man har nem adgang til hverdagens fornødenheder i nærområdet og kort køreafstand til Augustenborg, Sønderborg og resten af Als. Beliggenheden kombinerer roen fra landlige omgivelser med nærheden til kysten – en ideel ramme for jer, der drømmer om en bolig med luft, lys og udsigt.

Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

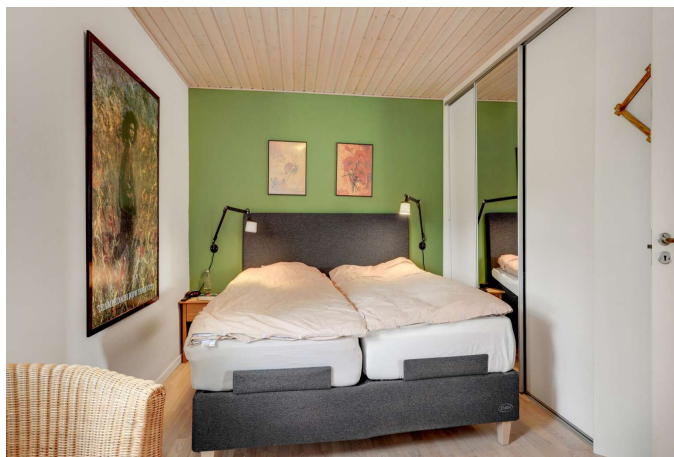
Dato: 13.06.2026



Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026



Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

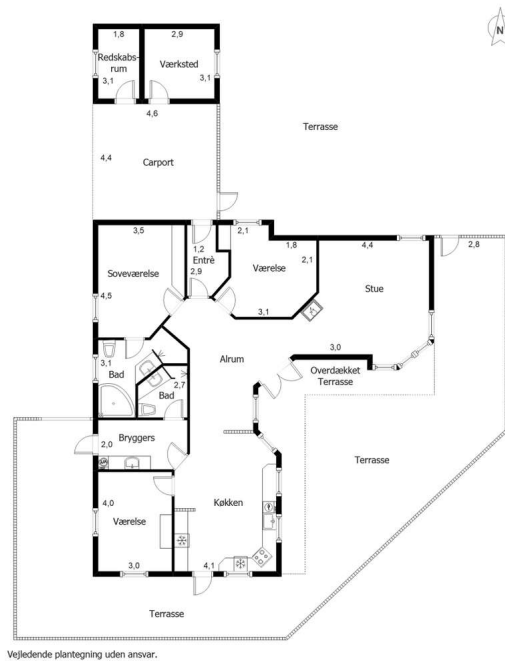




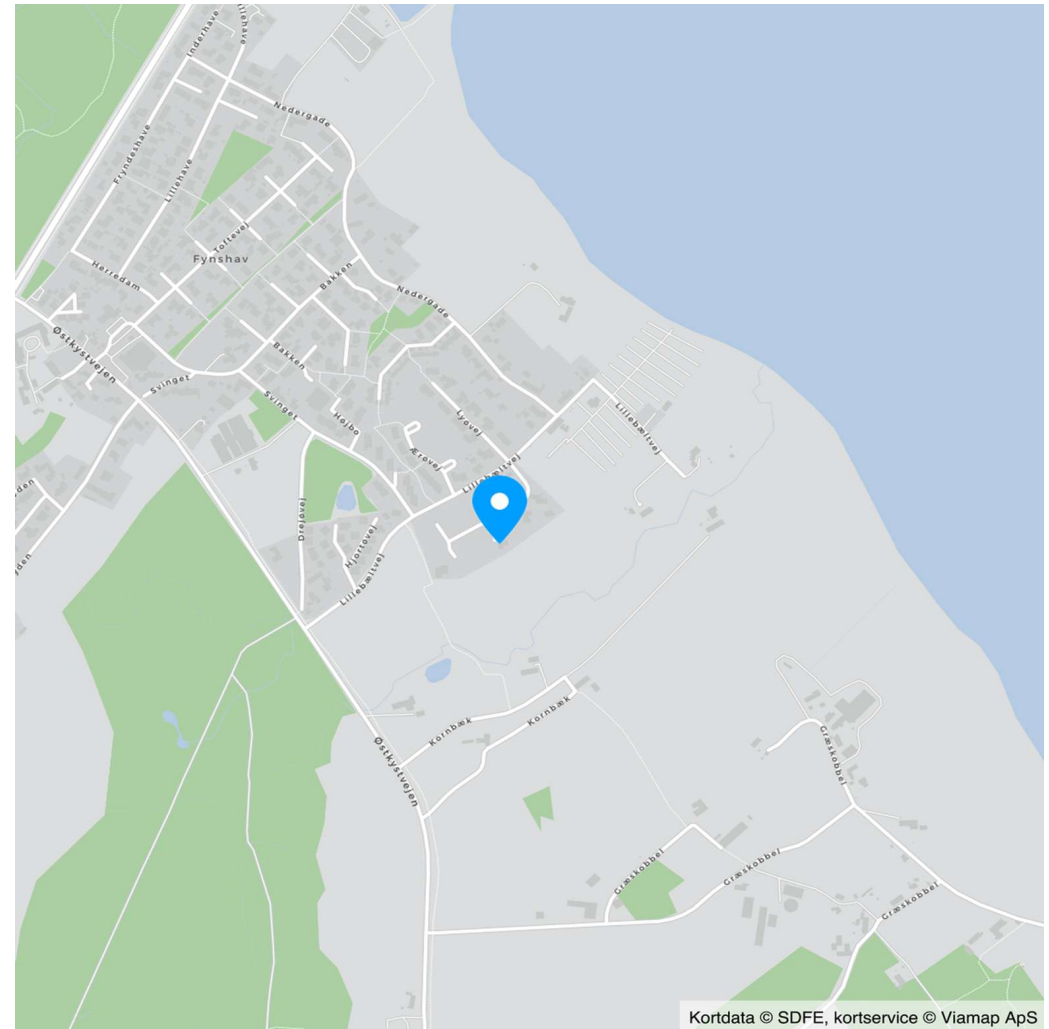
Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 4c Notmarkskov, Notmark
BFE-nr.: 10132230
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.754.000
Grundværdi: 259.000
Grundforbedringsfradrag: 95.395 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.403.200
Grundlag for grundskyld: 130.884

Arealer**

Grundareal: 1.058 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 19 m²
Indbygget garage: 23 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.2.001.B - Boligområde ved Siøvej
Lokalplan 2.2-4 - Boligområde ved Siøvej, Fynshav

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (AEG), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 481 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Gasfyr og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften til varme inkluderer både naturgas og el til opvarmning.

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, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.156	Kontantpris	kr.	1.999.000
Grundskyld	kr.	1.767	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	2.021.644
Rottebekæmpelse	kr.	188			
Grundejerforening	kr.	600	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		
Husforsikring	kr.	5.316			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.379			

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: Siøvej 9, Fynshav, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6856
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 13.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.160.000
Nr. 2: hovedstol kr. 520.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Siøvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Carport er registreret som garage på BBR.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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.

Gardiner

Alle gardiner ved døre og vinduer medfølger i handlen.

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 Rådhusørstvet