

REAL



Lykkegård 11, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	3.399.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.929	Grund m ²	1.326
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **436-6833**

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: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026



Indflytningsklar kvalitetsvilla fra 2017 med jordvarme og plads til den store familie

Velkommen til Lykkegård 11 – en moderne og indflytningsklar familievilla fra 2017, hvor komfort, funktionalitet og gode rammer for familielivet går op i en højere enhed. Med sine 185 veldisponerede boligkvadratmeter i ét plan, energivenlig jordvarme og hele seks værelser får I her en bolig, der er skabt til den moderne familie med behov for både fælles opholdsrum og private zoner.

Ejendommen er beliggende for enden af et lukket vænge, hvor I kan nyde en rolig og tryk hverdag. Her får børnene gode muligheder for leg, mens de voksne kan nyde de fredelige omgivelser og den grønne kulisse, som omkranser haven.

Indenfor bydes I velkommen i en lys og indbydende entré, som giver adgang til boligens forskellige afdelinger. Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkkenalrum, hvor det lyse HTH-køkken smelter naturligt sammen med opholdsmiljøet. De flotte ovenlysvinduer kombineret med loft til kip giver en helt særlig rumfornemmelse, masser af luft og et fantastisk lysindfald. Her er god plads til både hverdag og gæstebesøg omkring det store spisebord, og det tilstødende viktualierum gør indretningen både praktisk og funktionel.

Fra køkkenalrummet er der direkte udgang til terrasse og have, så inde- og udeliv let kan forenes i sommermånederne. Gennem de elegante dobbelte franske døre træder I videre ind i den hyggelige stue, hvor de store gulv-til-loft-vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og giver et flot kig til haven. Herfra er der ligeledes udgang til den delvist overdækkede terrasse, som skaber de perfekte rammer for afslapning og hyggelige sommeraftener.

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: Martin Skinner Tolbøl



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026

Boligen er indrettet med en separat forældreafdeling, der består af et rummeligt soveværelse, walk-in-closet og et lyst badeværelse. Herudover byder huset på hele fem ekstra værelser, som giver plads til den store børneflokk, hjemmekontor eller gæsteværelse. Endnu et lyst badeværelse bidrager til en funktionel hverdag, hvor familien har god plads til at udfolde sig.

Fra entréen er der adgang til et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og masser af skabsopbevaring – en løsning, der gør hverdagen både nem og overskuelig.

Udendørs får I ligeledes særdeles gode rammer. Den dobbelte carport sørger for gode parkeringsforhold, mens værksted, skur og cykelskur giver rig mulighed for opbevaring og hobbyaktiviteter. Derudover finder I både shelter og legehus, som skaber ekstra værdi for børnefamilien. Haven fremstår som en fredelig oase med en smuk grøn kulisser, der indrammer haven og giver privatliv og nærhed til naturen.

Augustenborg er en hyggelig og velfungerende by med et stærkt lokalsamfund og gode faciliteter til både børn og voksne. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, som nemt kan nås via byens trygge stisystemer. Samtidig ligger områdets naturskønne omgivelser med skov, strand og Augustenborg Fjord lige i nærheden. Sønderborg nås på kort tid i bil, hvilket gør beliggenheden attraktiv for både pendlere og familier, der ønsker at kombinere bylivets muligheder med fredelige omgivelser.

Lykkegård 11 er med andre ord en moderne, energivenlig og særdeles rummelig villa, hvor den veldisponerede planløsning, de lyse opholdsrum og den rolige beliggenhed skaber de perfekte rammer om familiens næste kapitel.



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

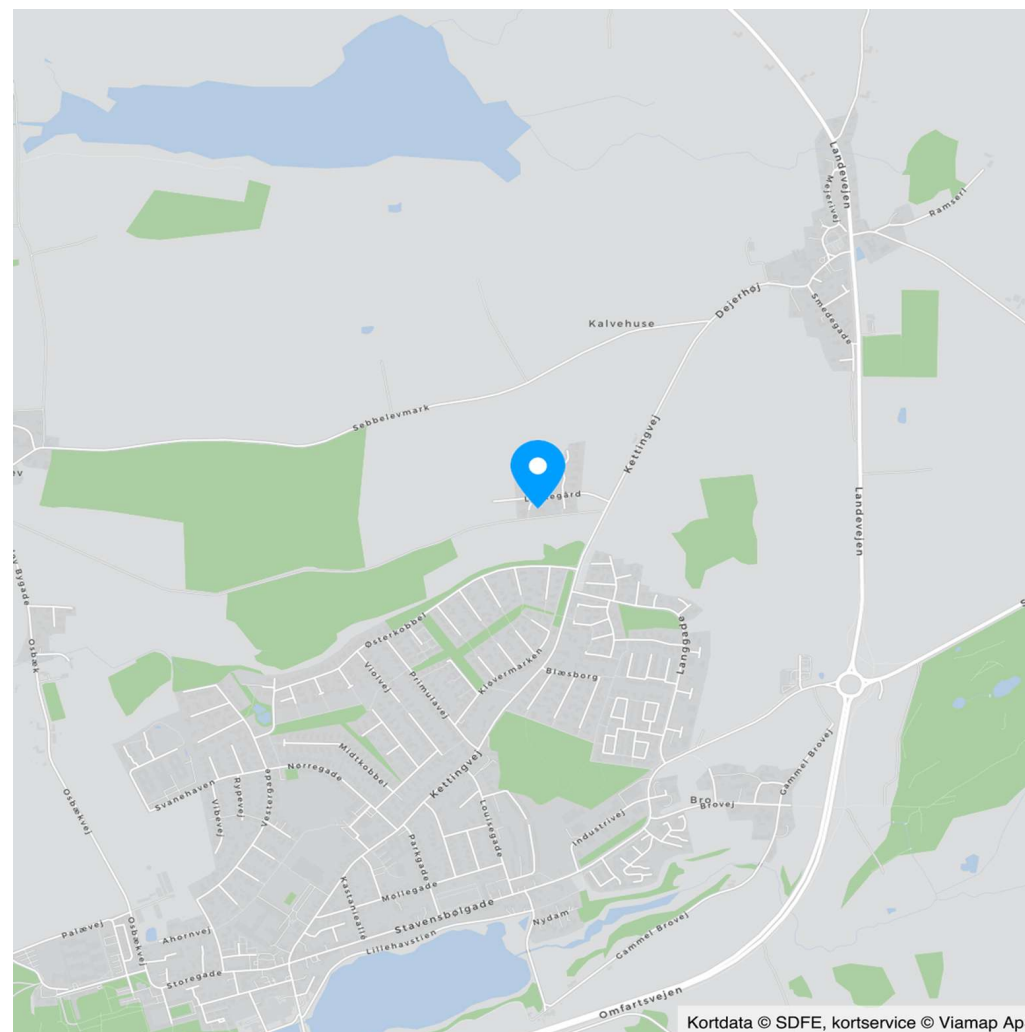
Dato: 12.06.2026



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026





Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 7ab Sebbelev, Ketting
BFE-nr.: 100076612
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.335.000
Grundværdi: 447.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.868.000
Grundlag for grundskyld: 357.600

Arealer**

Grundareal: 1.326 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 17 m²
Indbygget carport: 42 m²
Udhus: 18 m²
Udhus: 12 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 4 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

- Nr. 1: 02.08.1977 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 2.1.019.B - Boligområde ved Lykkegården
Lokalplan 49-501 - Lykkegård i Augustenborg

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 (Siemens), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Fryser (Siemens), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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.: 3.269 Forbrug: 1.816 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (Jordvarme)

Ejendommens 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, 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.527	Kontantpris	kr.	3.399.000
Grundskyld	kr.	4.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	231	I alt	kr.	3.431.999
Grundejerforening 2026 (800kr. fra 2027)	kr.	1.200	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.	3.686			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.152		

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: Lykkegård 11, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 3.399.000

Sagsnr.: 436-6833
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 12.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.784.000
Nr. 4: hovedstol kr. 579.000
Nr. 5: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lykkegård
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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spil-

devand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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