

REAL



Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	899.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.326	Grund m ²	591
Byggeår/ombygget	1960/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6941**

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: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026



Charmerende villa med hyggelige udemiljøer og en god beliggenhed i Augustenborg

På Frederik Christians Vej 8 venter en charmerende villa med 96 veldisponerede boligkvadratmeter. Her får I en velholdt bolig med en god indretning, en hyggelig atmosfære og en central beliggenhed i Augustenborg – oplagt til den lille familie, senioren eller singlen, der ønsker en nem hverdag tæt på både by og natur.

Fra entréen træder I videre ind i den rummelige og lyse stue, hvor der er god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder. Herfra er der direkte adgang til udestuen, som giver gode muligheder for at nyde udelivet gennem en stor del af året. Udestuen åbner videre ud mod haven og de indbydende terrassemiljøer. I naturlig forbindelse med stuen ligger køkkenalrummet, hvor der er god plads til en spiseafdeling. Det lyse og velholdte køkken indgår som en naturlig del af rummet og skaber gode rammer om både hverdagen og måltider med gæster. Stueplan byder desuden på et regulært soveværelse samt et pænt og velholdt badeværelse.

Kælderen tilfører boligen værdifulde ekstra kvadratmeter og rummer et disponibelt rum, et praktisk vaskerum med plads til vaskefaciliteter samt gode muligheder for opbevaring.

Udendørs venter en skøn og stemningsfuld have med flere hyggelige kroge og terrassemiljøer, hvor solrige dage kan nydes i rolige og private rammer. Hertil kommer et skur med plads til haveredskaber, cykler og øvrig opbevaring. Beliggenheden er central og bekvem med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og Augustenborgs øvrige faciliteter. Samtidig er byens smukke natur lige i nærheden med blandt andet Augustenborg Slotspark, Lillehav og det hyggelige havnemiljø, som indbyder til gåture, naturoplevelser og afslappende stunder ved vandet. Derudover er der kort afstand til blandt andet Sønderborg, så både arbejdspladser, kulturliv, shopping og byens øvrige tilbud er let tilgængelige.

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: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026



Adresse: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026



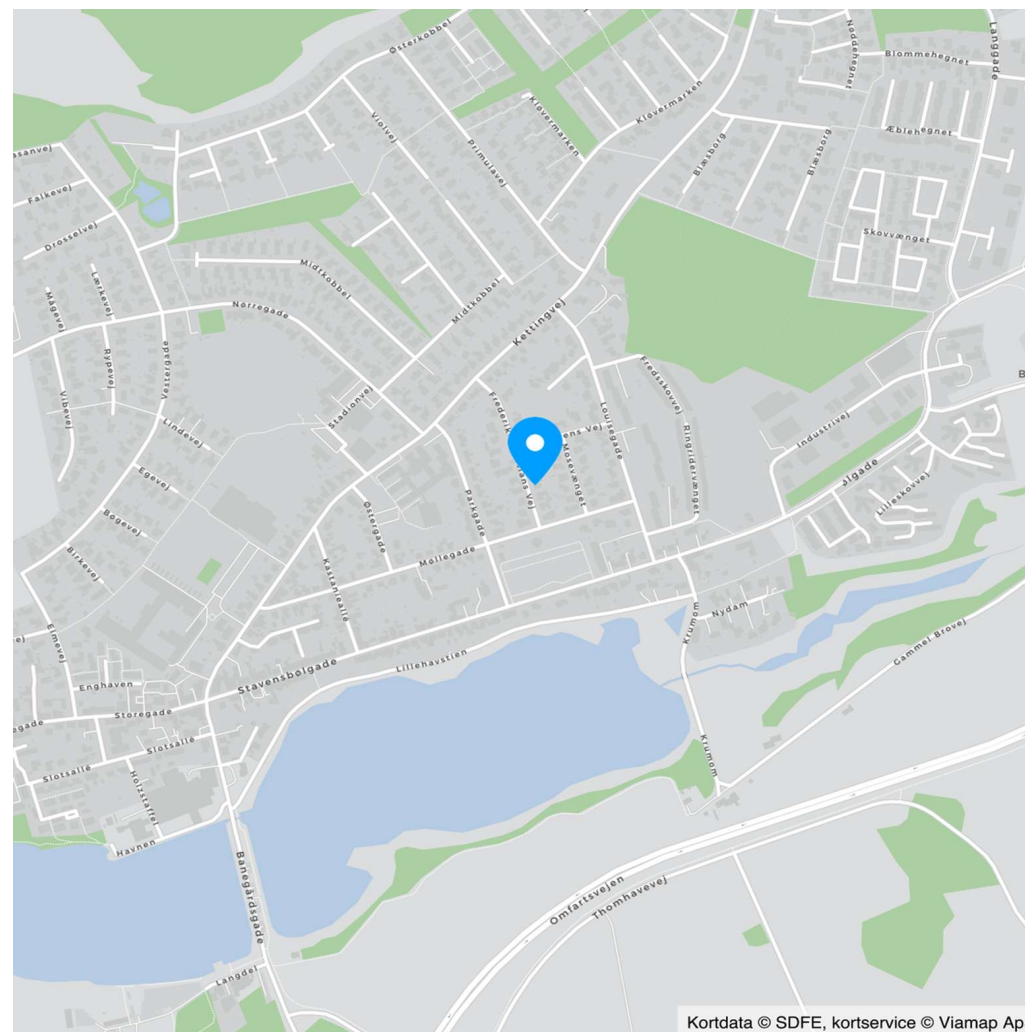
Adresse: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	425 Augustenborg
BFE-nr.:	5786053
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	845.000
Grundværdi:	289.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	676.000
Grundlag for grundskyld:	231.200

Arealer**

Grundareal:	591 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	25 m ²
Udhus:	15 m ²
Udhus:	1 m ²

** 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: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 2.1.002.B - Boligområde mellem Lillehav og Kettingvej

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):

Køle/fryseskab (Bauknecht), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Point), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Gorenje), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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 varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 16 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er dokumenteret til kr. 10.451,14 for 2025.

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, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
 Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
 Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.448	Kontantpris	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	3.121	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	913.001
Rottebekæmpelse	kr.	140	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.	4.846			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.907		

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: Frederik Christians Vej 8, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6941
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 25.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 545.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovn er ikke registreret på BBR

Byggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.



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 Rådhusstorvet