



REAL



Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	799.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.846	Grund m ²	691
Byggeår/ombygget	1959/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6879**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026



Prisvenlig villa med stort potentiale på god beliggenhed i Augustenborg

Velkommen til en villa med masser af muligheder og en attraktiv beliggenhed i Augustenborg. Her får I et hjem med god plads, en funktionel planløsning og et oplagt potentiale for jer, der drømmer om at sætte jeres eget præg på boligen.

Villaen ligger i et børnevenligt område med kort afstand til hverdagens vigtigste fornødenheder. Skole, daginstitutioner, indkøb og byens faciliteter er alle inden for nem rækkevidde, hvilket gør hverdagen enkel og bekvem for både børnefamilien og parret, der ønsker en central placering i trygge omgivelser.

Boligen rummer fire store og gode værelser, som giver fine muligheder for både børneværelser, soveværelse, kontor eller hobbyrum. Dertil kommer en stor og rummelig stue, hvor der er god plads til samvær, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Huset fremstår med et stort potentiale og er oplagt for køberen, der ønsker en prisvenlig villa med mulighed for istandsættelse. Her kan I skabe præcis det hjem, I drømmer om, og samtidig få glæde af en god beliggenhed i byen.

Kælderen byder på anvendelige ekstra kvadratmeter med blandt andet multirum og garage, som giver fleksible muligheder for opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter eller andre praktiske behov.

Området omkring Augustenborg byder desuden på skøn natur og stemningsfulde omgivelser. I har kort afstand til Augustenborg Slotspark, Lillehav og det hyggelige havnemiljø, hvor gåture, frisk luft og naturoplevelser hurtigt kan blive en naturlig del af hverdagen.

En villa for jer, der ønsker en god beliggenhed, masser af plads og muligheden for at forme boligen efter egne ønsker — til en prisvenlig indgang til livet i Augustenborg.

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 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026



Terrasse



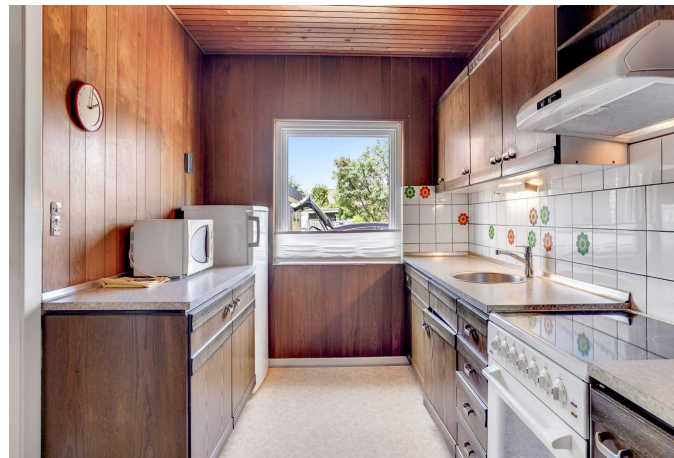
Terrasse



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026



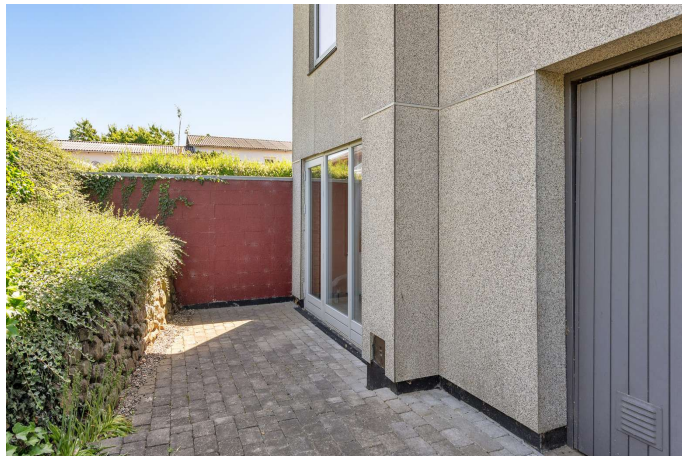
Badeværelse



Badeværelse



Disponibel



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

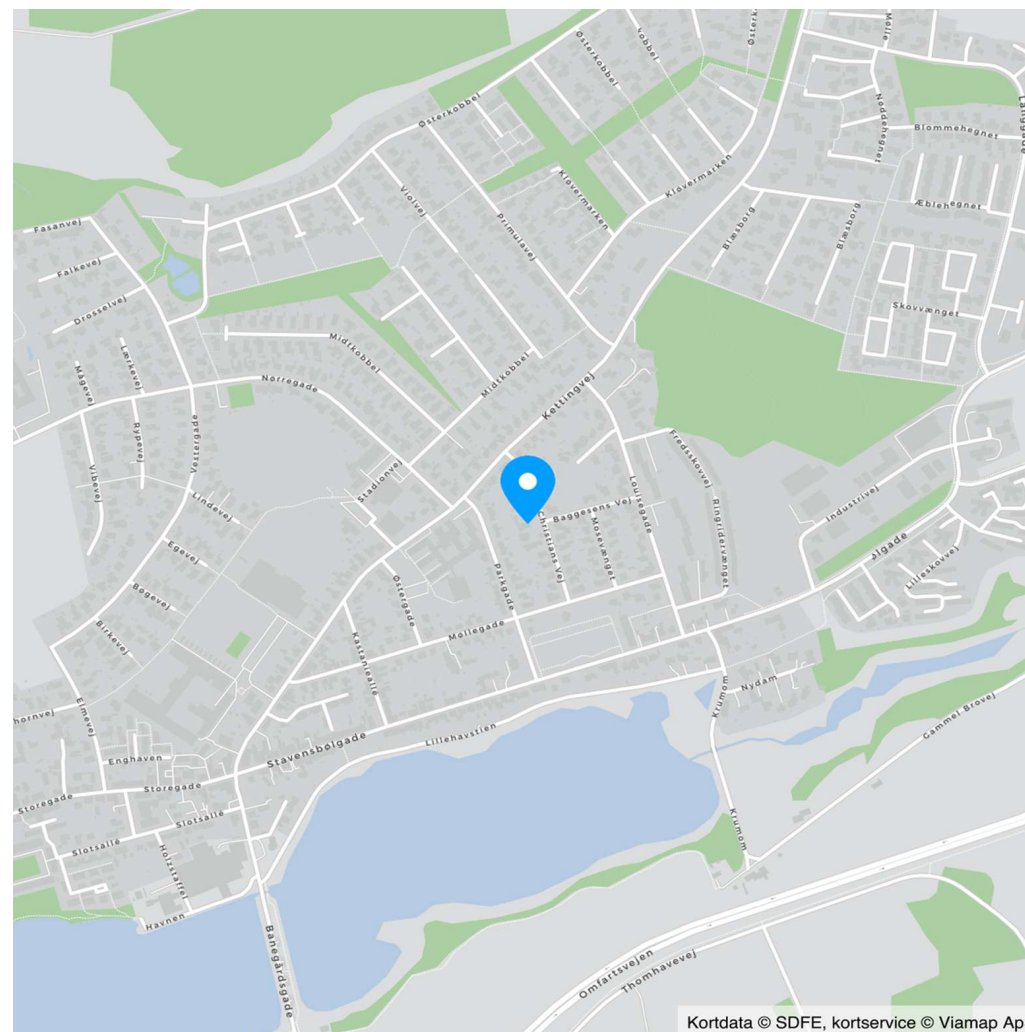
Adresse: Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026



Plantegning





Adresse: Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 404 Augustenborg
BFE-nr.: 5786032
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1959/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.272.000
Grundværdi: 290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.017.600
Grundlag for grundskyld: 232.000

Arealer**

Grundareal: 691 m²
Boligareal i alt: 171 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 69 m²
Udhus: 17 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: 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):

Komfur, Køleskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i en byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.000 Forbrug: 39 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Frederik Christians Vej 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 5.190
kr. 3.132
kr. 3.681
kr. 184
kr. 9.970

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 799.000
kr. 6.650
kr. 9.417
kr. 815.067

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 22.157

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 15, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 436-6879
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 01.07.2026

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. 220.000
Nr. 3: hovedstol kr. 273.021

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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