



REAL

Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	2.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.304	Grund m2	497
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6615**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

CVR-nr. 34604452

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg

Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

Formulærens 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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en villa i første række med udsigt til Lillehav?

Fra det øjeblik du træder ind ad døren på Stavensbølgade 44B, mødes du af det fantastiske lys og den imponerende udsigt over Lillehav og lystbådshavnen. Boligen er indrettet til at sætte netop udsigten i centrum – hvad enten du opholder dig i stuen, alrummet eller på de store terrasser, er vandet hele tiden en del af hverdagen.

Når du træder ind i den lyse og rummelige entré, åbner boligen sig mod en stor stue, hvor det første øjet fanger er den betagende udsigt over Lillehav. Fra stuen er der direkte udgang til den store træterrasse – så drømmer du om det perfekte sted til afslapning, gæster eller en stille kop kaffe i morgensolen så er muligheden her. Via elegante dobbeltdøre er der adgang til det lyse og indbydende køkken-alrum med køkken fra Vordingborg Køkken. Også her kan udsigten nydes, mens madlavningen står på, og rummenes åbne forbindelse skaber en naturlig ramme om samvær og hverdag. I stueplan findes desuden et lyst badeværelse samt en praktisk baggang med direkte adgang til carporten, så du altid kan komme tørskoet ind.

Underetagen byder på yderligere plads og funktionalitet – blandt andet fire gode værelser, vaskerum, endnu et badeværelse samt rigelig opbevaringsplads i fordelergangen med både viktualierum og disponibelt rum. Flere af underetagens rum har ligeledes glæde af den fantastiske udsigt.

Ejendommen er omgivet af skønne udearealer, hvor udsigten til vandet konstant er i fokus. Her finder du både en stor træterrasse i stueplan og endnu en terrasse i underetagen, som skaber perfekte rammer for udendørs ophold gennem hele dagen. Dertil kommer en dejlig have, carport samt et praktisk redskabsrum.

Stavensbølgade 44B ligger i smukke Augustenborg – en by, der kombinerer charmerende historie med naturskønne omgivelser. Her bor du tæt på lystbådshavnen, slotsparken, golfbanen, grønne områder og Lillehavs rolige vand. Byen byder på dagligvarebutikker, hyggelige caféer, skole og idrætsfaciliteter, og med kun en kort køretur til Sønderborg får du nem adgang til byens rige kulturliv, shopping og gode forbindelser til resten af landet.

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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026



Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

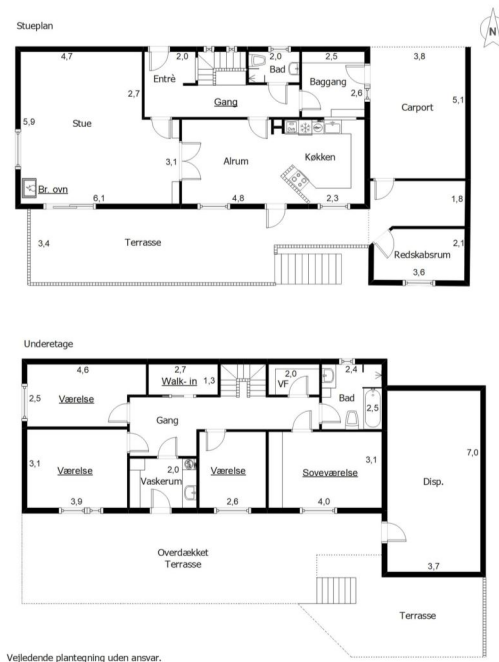
Dato: 28.01.2026



Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026



Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 326 Augustenborg
BFE-nr.: 5785951
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1955

Arealer*

Grundareal: 497 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 15 m²
Carport: 18 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.960.000 kr.
Grundværdi: 580.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.568.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 464.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Grønt område langs nordbredden af Lillehav
Plan - Boligområde mellem Lillehav og Kettingvej
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Bosch, Emhætte - Ukendt, Kogeplade - Progress, Ovn - Asko, Opvaskemaskine - Progress, Vaskemaskine - Bosch,
Tørretumbler - AEG, Fryser - Progress

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 34,36 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug er opgjort og dokumenteret til kr. 14.607,68 for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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 salgsopstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Arealer:

Pavilion: Bygningen er ikke anført i BBR

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.



Adresse: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.997	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	6.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	8.940	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	2.526.281
Skorstensfejning	kr.	627	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	138			
Ejerudgift i alt 1 år		27.647			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.450 md./ 161.400 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.901 md./ 130.816 år v/25,20%
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: 28.01.2026
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: Stavensbølgade 44B, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6615
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 28.01.2026

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

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

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 Rådhusstræde