



REAL

Violvej 22, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.855	Grund m2	1.293
Byggear	1950	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6554**

RealMæglerne Seeberg ApS

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

Salgsopstilling

Formularens 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: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025



Beskrivelse:

Velholdt, ugeneret og skønt beliggende villa med parklignende have i Sønderborg

Velkommen til Violvej 22 – en helt særlig boligperle beliggende for enden af en fredelig villavej i Sønderborg. Her bor du ugeneret og tilbagetrukket med en sjælden privat atmosfære, omgivet af en imponerende, parklignende have og skønt gårdmiljø. En perfekt oase for dem, der ønsker fredelige omgivelser, men stadig ønsker at bo i byen. Allerede ved ankomst mærkes den unikke stemning – en stor, præsentabel indkørsel med plads til både familie og gæster fører op til carporten. Fra carporten er der adgang til praktiske redskabsrum, og i forlængelse af huset finder man et dejligt overdækket terrasseområde, hvor udelivet kan nydes i al slags vejr. Haven folder sig ud med naturlig elegance og byder på smukke gamle træer, grønne græsarealer og hyggelige kroge. Her findes også en skøn udestue med stort vinduesparti og udsigt til den parklignende have – ideel til alle årstider.

Indendørs fremstår boligen både klassisk og funktionel. Man træder ind via vindfang og entré, som giver adgang til den store, indbydende stue. Her opdeles sofa- og spiseområde elegant af en buet mur, som skaber karakter og rumfornemmelse. Fra spisestuen er der adgang til et lyst og velholdt køkken med skøn udsigt over haven. I stueetagen findes desuden et pænt, lyst gæstetoilet. På førstesalen venter et rummeligt soveværelse med walk-in closet, et ekstra værelse samt et pænt badeværelse i lyse nuancer.

Kælderen er både brugbar og funktionel med flere disponible rum, viktualierum, vaskerum med bruser samt direkte udgang til haven – ideelt til opbevaring, hobbyaktiviteter eller noget helt tredje.

Violvej 22 ligger i et eftertragtet og roligt kvarter i Sønderborg. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport. Sønderborgs smukke bymidte, havnepromenade og kulturelle tilbud nås på få minutter i bil eller på cykel. Området er kendetegnet ved grønne omgivelser, et godt naboskab og trygge rammer for hele familien.

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: Morten Søndergaard

Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025



Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

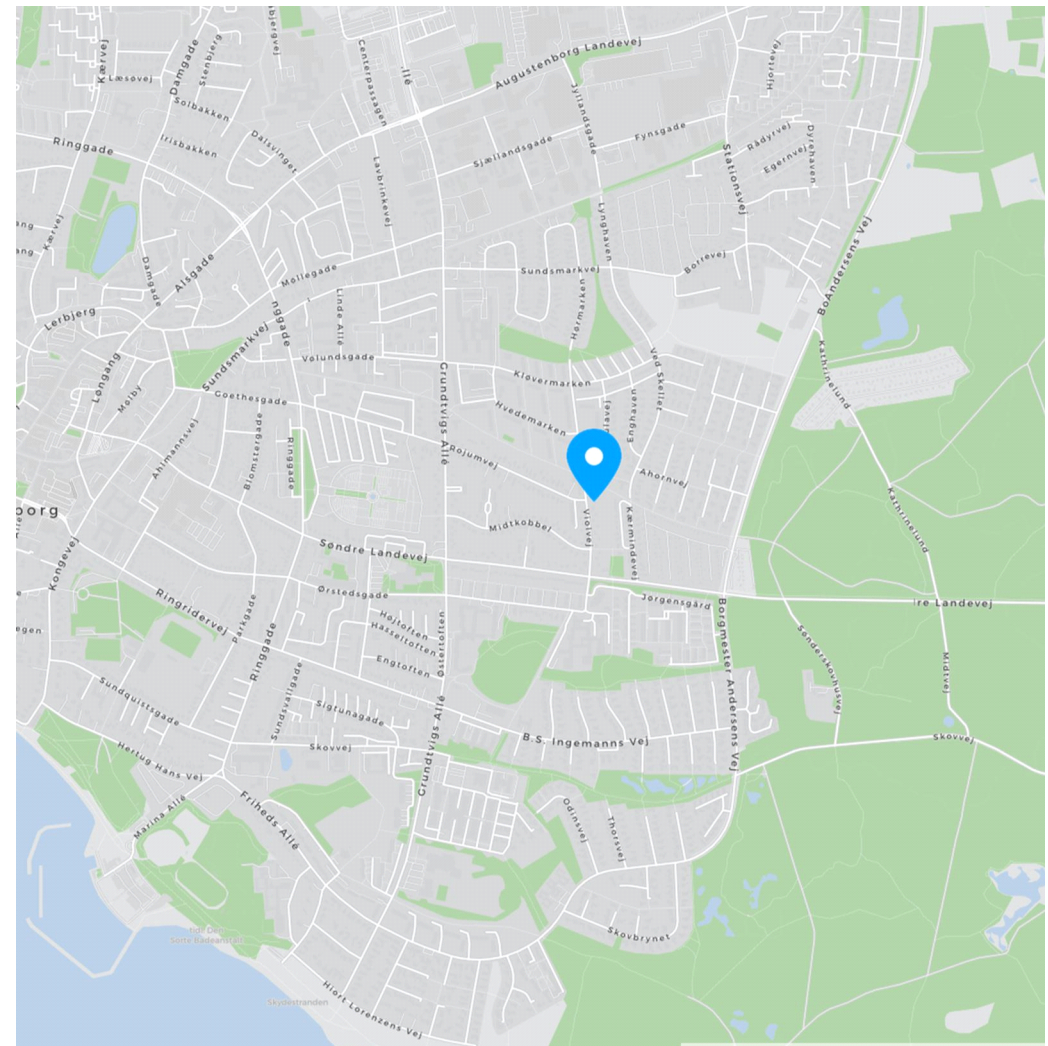
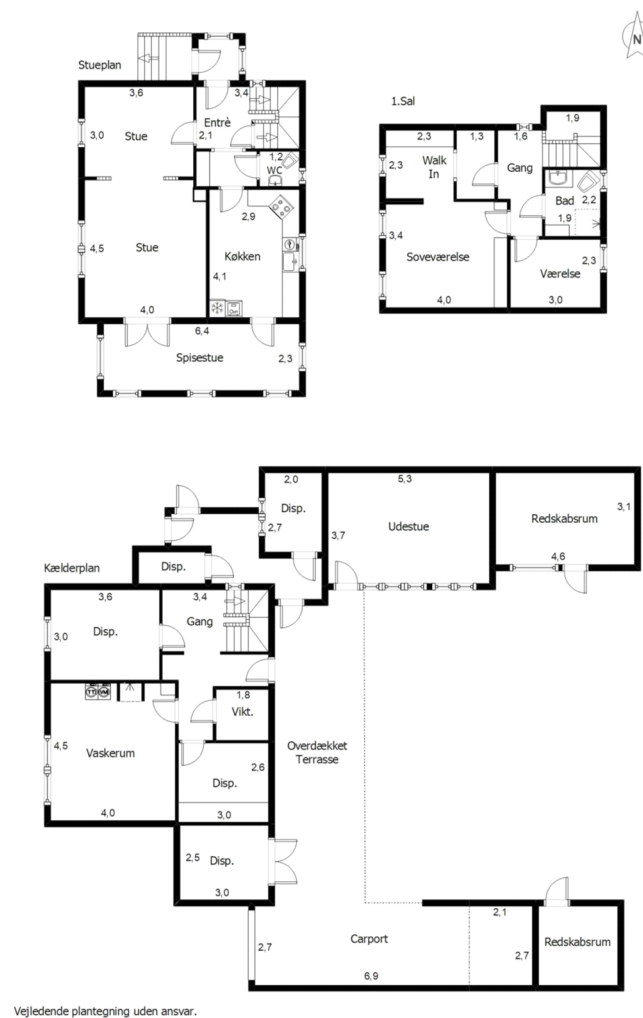
Dato: 04.08.2025



Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025



Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 2728 Sønderborg
BFE-nr.: 5783057
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.431.000 kr.
Grundværdi: 627.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.144.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 501.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 1.293 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 82 m²
Kælderareal: 63 m²
Udnyttet tagetage: 45 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Andre bygninger: 90 m²
- heraf Garage 21 m²
- heraf Udhus 14 m²
- heraf Udhus 30 m²
- heraf Udhus x2 25 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.02.1988 lbnr. 937873-45 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 2 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Lokalplan - Havebyen Midtkobbel mv.
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde i Nystaden
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.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Küppersbusch, Emhætte - Küppersbusch, Kogeplader - Küppersbusch, Ovn - Küppersbusch, Opvaskemaskine - Küppersbusch, Vaskemaskine - Hotpoint, Tørretumbler - AEG, Fryser - Küppersbusch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 19,46 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Arealer:

Skur mod udestue: Bygningen er ikke anført i BBR

Sælger oplyser at der er YouSee 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: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.838	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	6.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	5.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	2.223.720
Rottebekæmpelse	kr.	42	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, fast sats	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		22.263			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.973 md./ 143.676 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.568 md./ 114.818 år v/26,61%
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: 04.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Violvej 22, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6554
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 04.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 Rådhusørvet