

REAL



Rojumvej 38, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	2.699.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.319	Grund m ²	1.695
Byggeår	1946	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6781**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 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: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026



Velholdt villa med god planløsning i Sønderborg

På Rojumvej 38 finder I denne meget velholdte og indbydende villa, som byder på en sjælden kombination af klassisk charme, funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed i Sønderborg. Ejendommen fremstår med en smuk, historisk facade og rummer hele 156 veludnyttede boligkvadrater – perfekt til familien, der ønsker både plads og gode omgivelser.

Boligen byder på en rigtig god planløsning, hvor opholdsrummene er samlet i stueetagen, mens værelsesafdelingen er placeret på 1. salen. Man bydes velkommen i entréen, som naturligt leder videre ind i det store og lyse stuemiljø. Her er et fantastisk lysindfald og god plads til både spiseafdeling og dagligstue, hvilket skaber ideelle rammer for både hverdag og gæstebesøg. Ønskes et mere åbent udtryk, er der mulighed for at åbne op til det velholdte spisekøkken og etablere et moderne køkken-alrum.

Fra stuen er der direkte adgang til et skønt, delvist overdækket terrassemiljø, hvor udelivet kan nydes i læ og med udsigt over den dybe have – en kvalitet, der sjældent findes så centralt. Stueetagen rummer desuden et praktisk gæstetoilet. På 1. salen finder I tre gode værelser, herunder et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og adgang til egen altan. Et veldisponeret badeværelse er placeret centralt i forhold til værelserne. Kælderen byder på tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder, et bryggers med plads til vaskefaciliteter samt et praktisk viktualierum.

Udendørs får I en dyb og ugeneret have – ideel til både leg, afslapning og haveprojekter – samt et skønt terrassemiljø med direkte adgang fra stuen. Derudover medfølger en garage, som fuldender ejendommens funktionelitet. Rojumvej er beliggende i et roligt og attraktivt område i Sønderborg med kort afstand til både indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsfaciliteter. Her bor I samtidig tæt på naturen med gode muligheder for gå- og løbeture samt nem adgang til byens mange tilbud. Området er kendetegnet ved en tryk og familievenlig atmosfære, hvor hverdagen glider nemt.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026





Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

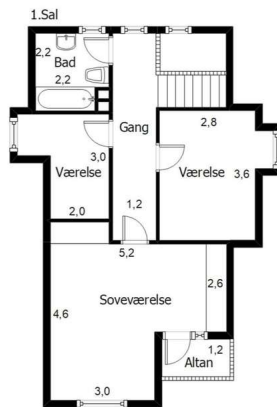
Dato: 10.04.2026



Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

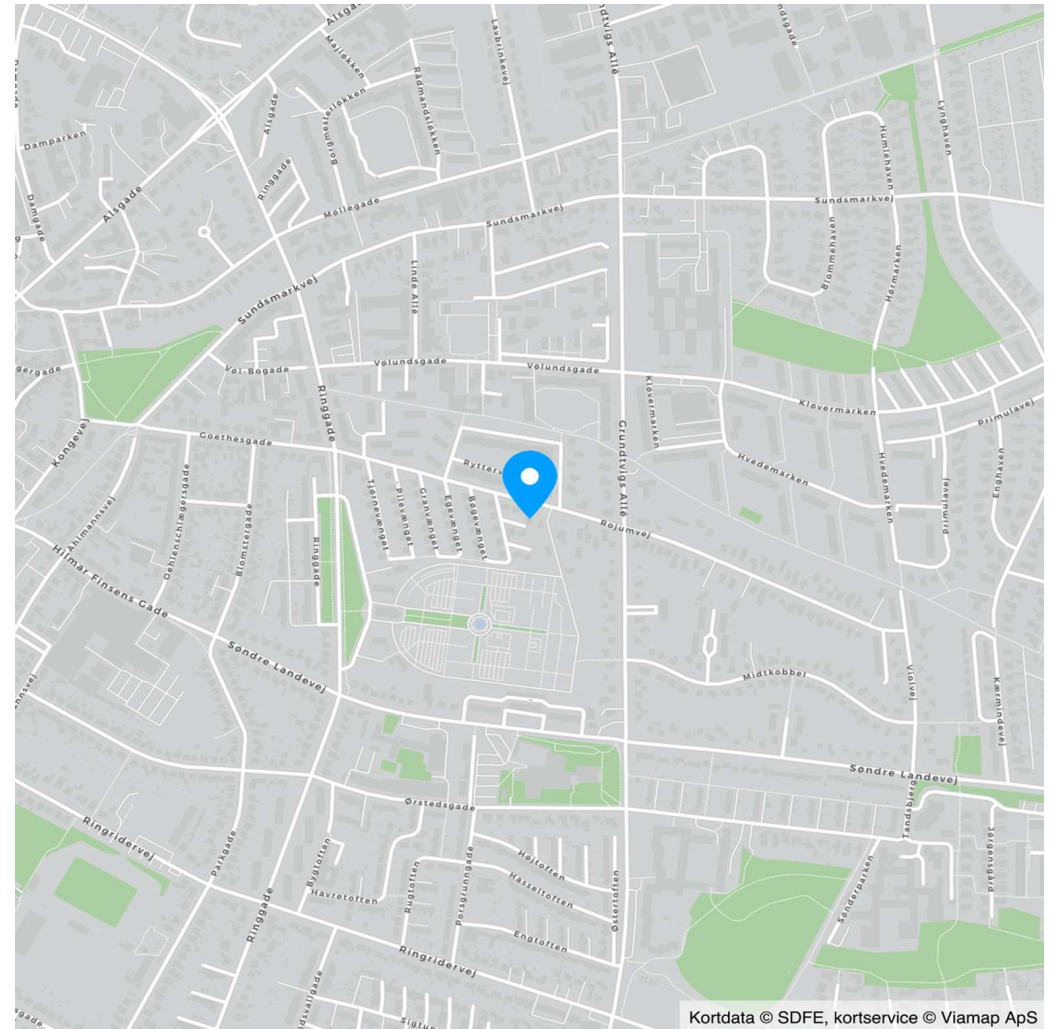
Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	2356 Sønderborg
BFE-nr.:	5782682
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.736.000
Grundværdi:	963.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.388.800
Grundlag for grundskyld:	770.400

Arealer**

Grundareal:	1.695 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	92 m ²
Garage:	24 m ²
Fritliggende overdækning:	15 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: 19.01.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 29.08.1951 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.002.B - Boligområde i Nystaden
Plan - Boligområde ved Ryttervænget og Hvedemarken

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 (Vestfrost), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 27 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er opgjort og dokumenteret til kr. 17.827,53 for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

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 C



Adresse: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.083
Grundskyld	kr.	10.400
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	151
Husforsikring	kr.	6.513
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.828

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.699.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	2.726.467

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

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: Rojumvej 38, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.699.000

Sagsnr.: 436-6781
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 10.04.2026

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:

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-/år-sopgørelsen. 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.

Olietank

Der er registreret en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

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.

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