

Rojumvej 68, 6400 Sønderborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**86**
Kontant	**1.999.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.619**	Grund m²	**837**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **436-6999**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026



Velholdt villa med hele 172 etagemeter, charmerende have og en attraktiv beliggenhed i Sønderborg

På Rojumvej 68 venter en indbydende villa med hele 172 gode og veludnyttede etagemeter, skønne opholdsrum og en helt særlig have, som er noget af en sjældenhed så centralt i Sønderborg. Her får man et hjem med masser af atmosfære, gode muligheder og grønne omgivelser lige uden for døren – perfekt til den lille familie, singlen eller parret, der ønsker god plads og samtidig vil bo tæt på byens mange tilbud.

Allerede i den lyse og rummelige entré får man et godt første indtryk af hjemmet, og herfra åbner boligen sig naturligt mod de store, lyse opholdsrum. Spisestuen og stuen ligger i forbindelse med hinanden og danner tilsammen nogle skønne rammer om både hverdagen og de hyggelige stunder med familie og gæster. Store vinduespartier sørger for et flot lysindfald, og rummene giver god plads til både det store spisebord, sofaområdet og de lange aftener i godt selskab.

Fra spisestuen fortsætter man videre til et hyggeligt ekstra opholdsareal, der indbyder til at blive indrettet som loungeområde, læsekrog eller et afslappende hyggehjørne. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, hvor blikket naturligt trækkes videre ud over den dybe, grønne have. Det er et skønt sted at nyde morgenkaffen, sommerens måltider eller bare roen med haven som grønt bagtæppe.

Det pæne og funktionelle køkken ligger godt placeret i nærheden af boligens opholdsrum, mens stueplan derudover byder på et stort soveværelse samt et lyst og pænt toilet.

Husets gode kælder tilfører en masse ekstra muligheder og fremstår både lys, rummelig og særdeles anvendelig. Her finder man hele fire gode disponible rum, et rummeligt og praktisk vaskerum samt badeværelse og toilet, som gør etagen særdeles funktionel i hverdagen.

Fortsættes på næste side...

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026

Udenfor venter noget af det, der for alvor gør Rojumvej 68 til noget særligt. Den dybe og stemningsfulde have føles som en lille grøn oase midt i Sønderborg, hvor flot beplantning, hyggelige kroge og forskellige terrassemiljøer skaber plads til både afslapning, leg og lange sommerdage under åben himmel. Her kan man finde sin egen favoritplads i solen, nyde haven fra den overdækkede terrasse eller dyrke det grønne liv i det hyggelige drivhus. Hertil kommer to skure med god plads til cykler, haveredskaber og praktisk opbevaring.

Beliggenheden er samtidig særdeles attraktiv for den, der gerne vil have Sønderborg tæt på. Her bor man med nem adgang til indkøb, skole- og fritidstilbud samt byens centrum med butikker, caféer, restauranter og den populære havnefront. Det giver en skøn kombination af byens muligheder og hjemmets mere private, grønne rammer.

Rojumvej 68 er kort sagt et hjem med plads, charme og en have, der virkelig skiller sig ud – og en oplagt mulighed for køberen, der drømmer om at bo centralt i Sønderborg uden at undvære følelsen af luft og grønne omgivelser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

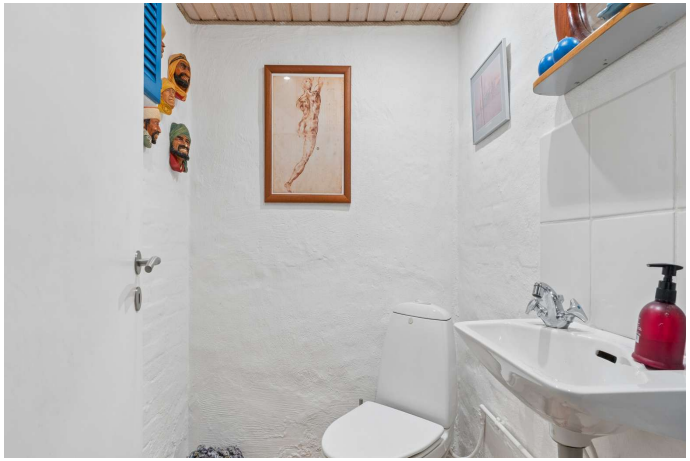
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

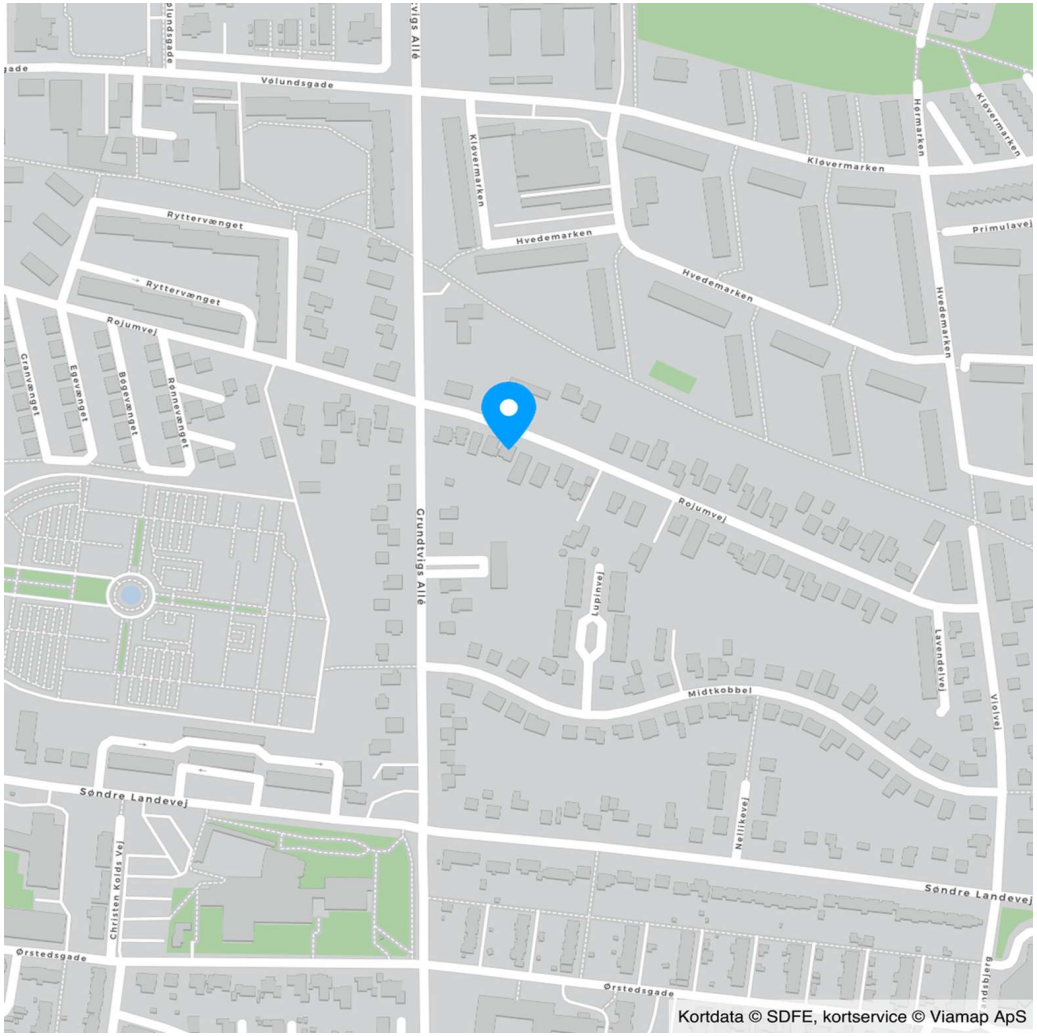
Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1861 Sønderborg
BFE-nr.:	5782177
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.211.000
Grundværdi:	459.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	968.800
Grundlag for grundskyld:	367.200

Arealer**

Grundareal:	837 m²
Boligareal i alt:	86 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	86 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	13 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.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, Emhætte (Brandt), Kogeplade (Blomberg), Ovn (Excellent), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Elekroferm)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 21.06.1934 - Dok om bebyggelses indskrænkning mv
- Nr. 2: 06.11.1944 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 16.02.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2026
Kommuneplan 4.4.002.B - Boligområde i Nystaden
Lokalplan - Nr. 4-0504 - Havebyen Midtkobbel mv.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 33.460 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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 E

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.941
Grundskyld	kr.	4.957
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	143
Husforsikring	kr.	5.705
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.427

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.754
I alt	kr.	2.019.604

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Rojumvej 68, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-6999
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 900.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 tilknytning 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 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 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.

Arealer:

Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR
Der er registreret 1 toilet på BBR, men der findes 2 toiletter på ejendommen

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdig kategori 4

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet