



REAL

Violvej 18, 6400 Sønderborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	98
Kontant	2.099.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.125	Grund m ²	1.110
Byggeår	1954	Energimærke	D

Sagsnr. **436-6932**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 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: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026



Murermestervilla på hele 158 etagemeter i et roligt kvarter

På Violvej 18 venter en velindrettet murermestervilla med hele 158 etagemeter, en hyggelig have og en god beliggenhed i Sønderborg. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen i et roligt kvarter, hvor I bor tæt på grønne områder og natur, samtidig med at hverdagens fornødenheder, skole, daginstitutioner, indkøb og Sønderborgs mange tilbud er inden for kort afstand.

Indenfor træder I ind i entréen, som leder videre til en central fordelergang. Herfra åbner boligen sig mod det lyse og rummelige køkken-alrum, hvor et flot køkken forenes med god plads til spisebordet og familiens fælles stunder. Fra alrummet er der direkte udgang til terrassemiljøet og haven, så ude- og indelivet naturligt smelter sammen i sommerhalvåret. I forlængelse af alrummet ligger den hyggelige stue, som har god plads til et komfortabelt sofaområde.

Stueetagen fuldendes af et moderne badeværelse, mens førstesalen udgør boligens værelsesafdeling. Her findes tre gode værelser, hvoraf det ene har udgang til en mindre altan. Etagen byder desuden på endnu et badeværelse, som er praktisk placeret tæt ved værelserne.

Kælderen tilfører boligen værdifulde og anvendelige kvadratmeter og rummer et vaskerum med plads til vaskefaciliter, tre gode disponible rum samt boligens tredje badeværelse. Her er fine muligheder for opbevaring, hobby-aktiviteter eller noget helt tredje.

Udendørs venter en dyb og hyggelig have med god plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Terrassemiljøet ligger i direkte forbindelse med køkken-alrummet og danner en oplagt ramme om sommerens måltider og samvær med familie og venner.

Violvej 18 er kort sagt et oplagt valg for familien, der ønsker en veldisponeret bolig med mange anvendelige kvadratmeter, gode udearealer og en attraktiv kombination af rolige omgivelser og nærhed til Sønderborgs byliv.

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: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

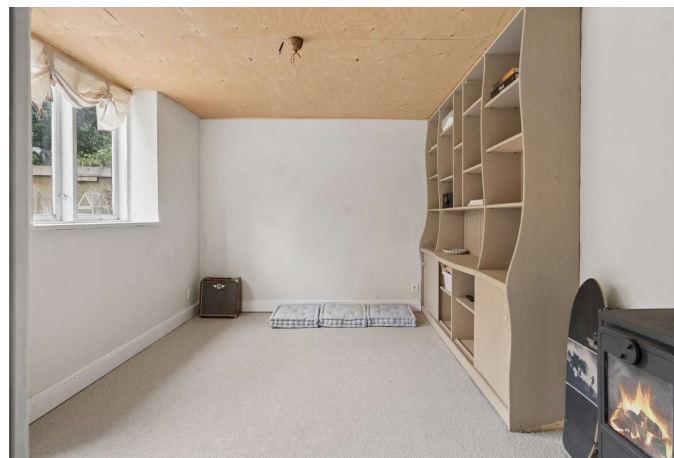
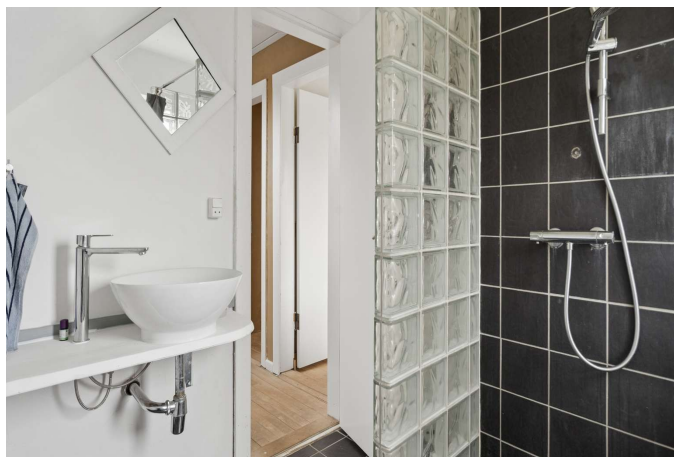
Dato: 30.07.2026



Adresse: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

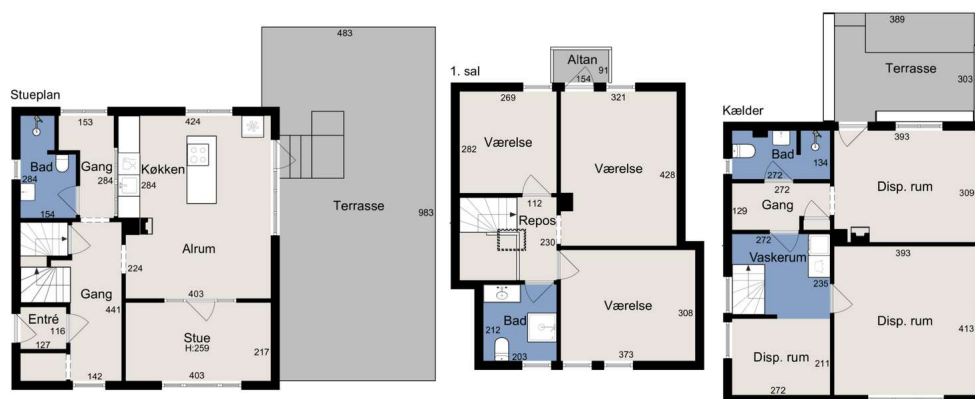
Dato: 30.07.2026



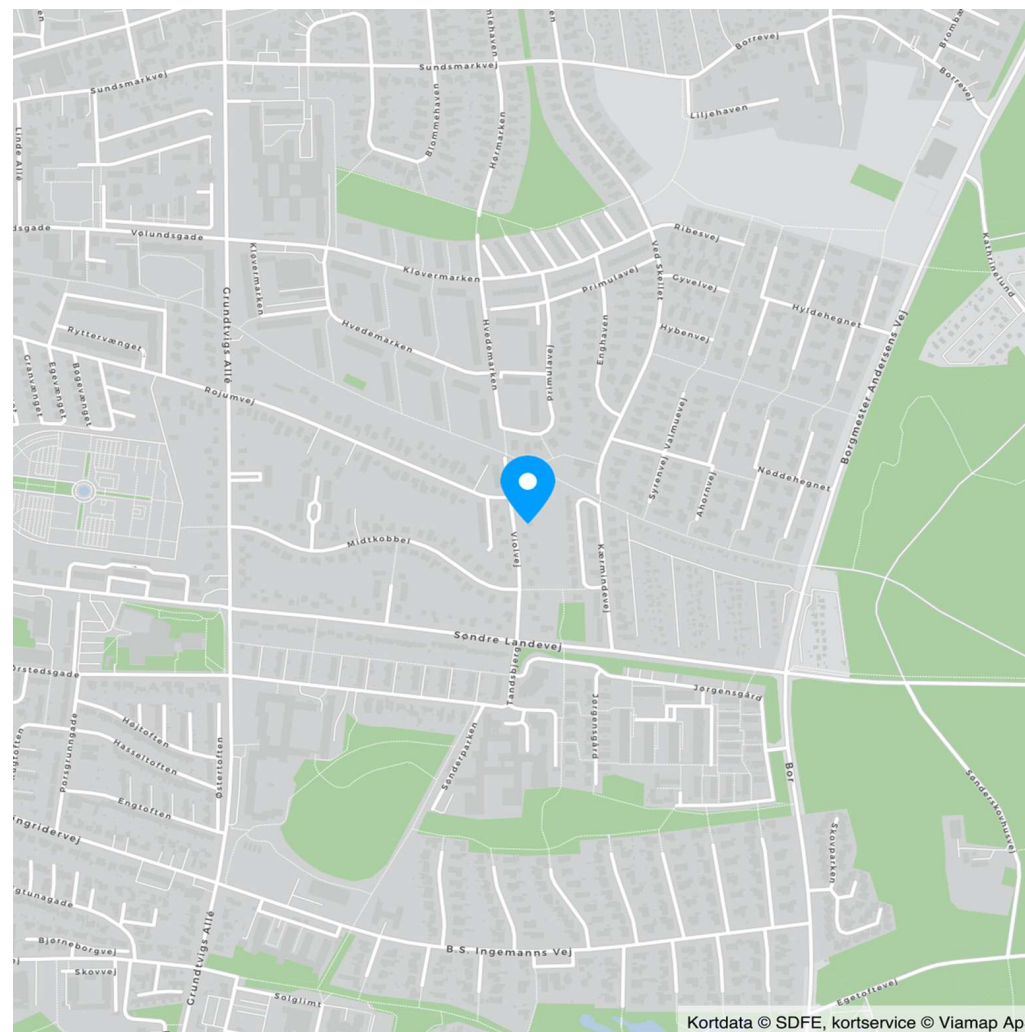
Adresse: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 2730 Sønderborg
BFE-nr.: 5783059
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.266.000
Grundværdi: 585.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.012.800
Grundlag for grundskyld: 468.000

Arealer**

Grundareal: 1.110 m²
Boligareal i alt: 98 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Carport: 24 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: 14.12.1983 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 16.02.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.4.002.B - Boligområde i Nystaden
Lokalplan 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>

Tilbehør:

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

Kogeplade (Kogeplade skiftes fra gas til el inden salg), Køleskab, Ovn, Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 73 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.165
Grundskyld	kr.	6.318
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	884
Rottebekæmpelse	kr.	124
Husforsikring	kr.	9.331

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.099.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.100
I alt	kr.	2.120.550
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. 25.504

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: Violvej 18, 6400 Sønderborg
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6932
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 30.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 150.000
Nr. 5: hovedstol kr. 269.265
Nr. 6: hovedstol kr. 1.120.000

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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovn er ikke registreret på BBR
2 af ejendommens badeværelser er ikke registreret på BBR

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Løsøre/indbo som ikke medfølger i handlen

Trampolin og brændeovn som står i kælderen medfølger ikke i handlen.

Nuværende gaskomfur bliver skiftet til el inden salg og medfølger ikke i handlen.



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 Rådhusstorvet