



REAL

Egeparken 59, 6230 Rødekro

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	91
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.359	Grund m2	428
Byggear	1980	Energimærke	B

Sagsnr. **71900089**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Egeparken 59, 6230 Rødekro – en perle af en bolig i et af de mest eftertragtede og børnevenlige kvarterer i området. Denne velholdte ejendom med sine 91 m² giver et indbydende og komfortabelt hjem for enhver familie, der ønsker en stille og tryk base tæt på både natur og byens faciliteter.

Ved ankomsten mødes du af en charmerende facade med en tilhørende carport, der sikrer, at bilen altid står i læ. Boligen er placeret på en grund på 428 m², hvor den lukkede have tilbyder et privat og sikkert miljø for børn at lege i, samt et fredeligt sted for voksne at slappe af og nyde udendørslivet. Haven er nem at vedligeholde, hvilket giver mere tid til at nyde de skønne omgivelser.

Indendørs er ejendommen renoveret og stråler af kvalitet og elegance. Her finder du fire lyse og veludnyttede rum, som let kan tilpasses familiens behov.

Den indflytningsklare bolig byder på et flot badeværelse og veldisponerede soveværelser, der alle har en lys og venlig atmosfære. Hvert rum er funktionelt designet til at understøtte det moderne familieliv og samtidig bevare en følelse af hjemlig hygge.

Placeringen i et yderst børnevenligt område betyder, at der er kort afstand til både skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør det nemt at skabe en glidende hverdag for familiens yngste medlemmer. Området er også kendt for sine naturskønne omgivelser, der indbyder til dejlige gå- eller cykelture.

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:

Adresse: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026



Adresse: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	501 Rise Ejerlav, Rise
BFE-nr.:	5256815
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	428 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	910.000 kr.
Grundværdi:	258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	728.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.11.1975 lbnr. 9890-43 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6 Filnavn: 43_F_581
Nr. 2 lyst d. 25.10.1978 lbnr. 10788-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 43_F_679
Nr. 3 lyst d. 03.12.1985 lbnr. 11942-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 43_C_678

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Område beliggende syd for Rise Markvej, Rødekro - PV6
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, forslag
- Kloakopland - ARk20
- Kloakopland - ARk20.3

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte mrk. Ikea, Induktion mrk. Ikea, Indbygningsovn mrk. Ikea, Køleskab mrk. AEG, Opvaskemaskine mrk. Logik.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 7,84 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. Energimærket:

Fjernvarme 7,84 MWh fjernvarme i alt kr. 5.800
Elektricitet 609 kWh elektricitet i alt kr. 1.300

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurennet:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et nitratfølsomt område. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.dk.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, lokalplan og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.



Adresse: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026



Adresse: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.713	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Husforsikring	kr.	5.141	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Renovation	kr.	4.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Røttebekæmpelse	kr.	72	I alt	kr.	1.310.900
Grundskyld *Anslået	kr.	3.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.305			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.877 md./ 82.528 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.619 md./ 67.430 år v/25,40%
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 3,5% 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: 18.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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: Egeparken 59, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900089
Ejerudgift/md.: kr. 1.359

Dato: 18.02.2026

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	752.023	752.023	758.699	DKK	3	113.421	8,50	3,57			Nej	

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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme