



REAL

Nørreskovparken 12

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	94
Købspris	945.000	Værelser	4
Boligydelse	2.105	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	483	Energimærke	B

Sagsnr. **71900093**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

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

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Nørreskovparken 12, beliggende i hjertet af Aabenraa - en indflytningsklar andelsbolig, der kombinerer moderne komfort med skønne naturoplevelser lige udenfor døren. Denne dejlige bolig tilbyder den perfekte mulighed for at opleve en smagfuld tilværelse med plads til både afslapning og aktivitet.

Når du træder ind i denne rummelige andelsbolig, bliver du mødt af et velholdt hjem, der strækker sig over 94 m² fordelt på to plan. Boligerne er gennemtænkt, således at hver kvadratmeter udnyttes optimalt. De fire velproportionerede rum er lyse og indbydende, og de er designet til at opfylde de fleste familiers behov.

Beliggende som et endehus lover denne bolig en særlig grad af privatliv, samtidig med at det sikrer ekstra lysindfald, noget som virkelig forstærker boligoplevelsen. En af de mest fremtrædende træk ved denne ejendom er den nemme og overskuelige private have, der indbyder til både stille sommeraftener og hyggelige sammenkomster med venner og familie. Haven er perfekt for dem, der ønsker lidt grønne omgivelser uden at skulle bruge mange timer på vedligehold.

Med Nørreskoven som nærmeste nabo, er der optimale muligheder for dejlige gåture og oplevelser i naturen. Samtidig har du i denne beliggenhed alle Aabenraas faciliteter inden for kort rækkevidde, hvad enten det gælder indkøb, skoler eller fritidsaktiviteter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

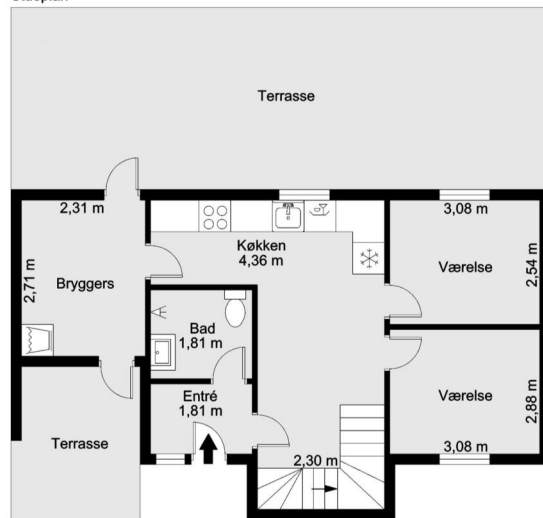


Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

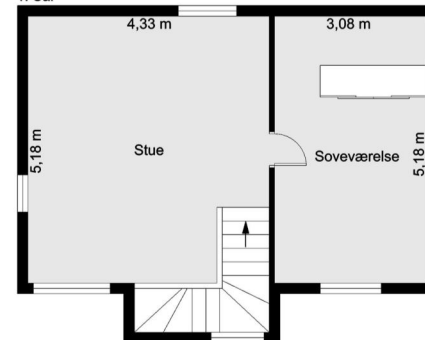
Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

Stueplan



1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 2499 Kolstrup under Aabenraa
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 6.600.000
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 94 m²

Øvrige arealer: 10 m²
- heraf Carport/udhus:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 1/8
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/8

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst på hovedejendommen - Nørreskovparken 57, 6200 Aabenraa

Nr. 1: 03.08.1978-918719-43, Akt nr: 43_I_217, Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 2: 10.12.1979-918720-43, Akt nr: 43_I_217, Lokalplan
Nr. 3: 11.08.1983-918721-43, Akt nr: 43_I_217, Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 4: 11.08.1983-918722-43, Akt nr: 43_I_217, Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Boligområde øst for Damms Teglgård
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - AHK10

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.798 Forbrug: 7.481,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Jf. sælgers seneste årsopgørelse over varme, fordeles forbruget 1/6

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,-

Lettere forurenede:

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

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskad: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret igennem andelsboligforeningens forsikring. Der henvises til forsikringspolisen.

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Sparekassen Kronjylland
Tinglyst den 07.07.2021

kr. 615.000



Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
 Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
 Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	943.728	Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	25.260	Købspris / udbetaling	kr.	945.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	973.000						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	28.000						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	945.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	25.260			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	945.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.105			
						I alt	kr.	945.000
						Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	945.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	90.574
Teknisk pris	kr.	1.035.574



Adresse: Nørreskovparken 12, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 945.000

Sagsnr.: 71900093
Boligydelse/md.: kr. 2.105

Dato: 10.02.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Der henvises til vedtægterne
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Der henvises til vedtægterne

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:
Have og parkering

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån -			819.571				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig. Derfor tilbyder vi:

- Tæt samarbejde med sælger
- God indsigt i de økonomiske sider af en bolighandel
- Central placering og eksponering af din bolig midt på gågaden
- Stort lokalkendskab
- Annoncering på sociale medier / Real Match
- Solgt eller gratis (gælder dog ikke lovpligtig EnergiMærke, tilstandsrapport og el-rapport)

Alt til en fornuftig pris, for vi mener, at alle skal have råd til at handle bolig.