

**REAL**



## Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>130</b>
Kontantpris	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.274</b>	Grund m2	<b>743</b>
Byggear	<b>1968</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **71900099**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / [www.realmaeglerne.dk/Aabenraa](http://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: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026



### Beskrivelse:

#### Velkommen til Margrethevej 2 i Søgård

Her får du virkelig **meget bolig for pengene**: Hele **130 m<sup>2</sup> velindrettet boligareal** suppleres af **70 m<sup>2</sup> fin og anvendelig kælder**, som giver masser af ekstra plads til både hverdagsfunktioner, hobby og opbevaring.

Ejendommen er løbende optimeret med bl.a. **nyere tegltag fra 2012** samt **træ/alu-vinduer**, der både giver et moderne udtryk og en mere vedligeholdelsesvenlig hverdag. Indenfor venter et **flot, neutralt badeværelse** samt et lyst og rummeligt **køkken-alrum med gulvvarme**, hvor det store vinduesparti binder hus og have smukt sammen.

Boligen rummer **to gode værelser – begge med praktiske indbygningsskabe**, der giver en elegant og pladsbesparende løsning. Fra soveværelset er der **direkte udgang til en hyggelig svalegang**, hvor du kan nyde en **fantastisk udsigt over Søgård Sø** – et fredfyldt sted at starte dagen eller runde aftenen af.

Søen ligger blot få meter fra huset og indbyder til rolige gåture, natur og hverdagsglæde.

Kort sagt: En velholdt, lys og indbydende bolig i naturskønne omgivelser – perfekt til dig, der ønsker både komfort, gode løsninger og en skøn beliggenhed tæt på sø og natur.

### 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.

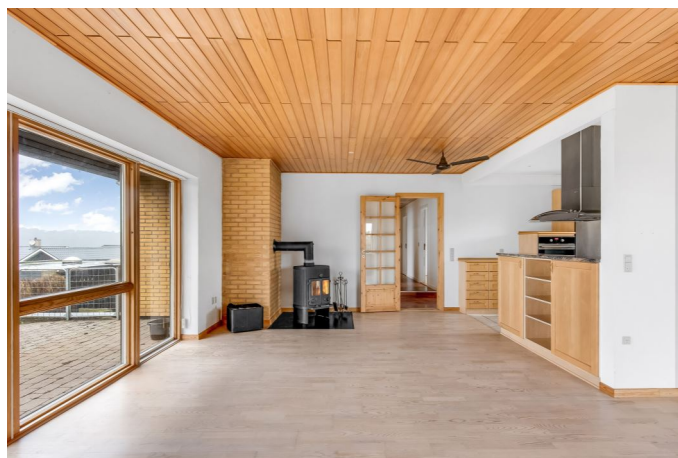
Ansvarlig ejendomsmægler:



Adresse: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026





Adresse: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 305 Søgård, Kliplev  
BFE-nr.: 5271092  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1968

**Arealer\***

Grundareal: 743 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1965 lbnr. 2350-44 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Filnavn: 44\_F\_292

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.011.000 kr.  
Grundværdi: 210.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 808.800 kr.  
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Køleskab  
Indbygnings ovn  
Kogeplade  
Opvaskemaskine  
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gf Forsikring Grænsen  
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.: 28.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.125	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.566	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.658	I alt	kr.	1.211.850
Skorstensfejning	kr.	400			
Rottebekæmpelse	kr.	40			

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

15.289

**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/nettoydelelse 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.458 md./ 77.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.224 md./ 62.685 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 4% 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: 31.01.2026  
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: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	731.582	731.582	742.668	DKK	5	86.097	12,50	5,64			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Jordforurening - områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening ligger over mindstekriterie for forurening, men inder kriteriet for kortlægning som forurenede.

**Boligbeskatning:**

Det forventes at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og at der pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Hvilket konsekvenser ovenstående har for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

**Foreløbige vurdering for 2022**

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for

hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

**Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



---

Adresse: Margrethevej 2, Søgaard, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900099  
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 18.02.2026

---

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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