

REAL



Lojovej 22, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.335	Grund m2	686
Byggeår/ombygget	1957/1965	Energimærke	E

Sagsnr. **7192025**

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: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1957, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 110 kvadratmeter er denne ejendom ideel for både par og mindre familier, der søger et hjem med sjæl og funktionalitet.

Når du træder ind i stueplanen, mødes du af et lyst køkken med en lille spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. Herfra bevæger du dig videre til spisestuen, som er perfekt til at samle familie og venner omkring middagsbordet. Den nedsunkne stue giver rummet karakter og har direkte udgang til en dejlig terrasse – det perfekte sted at nyde solrige dage eller afslappede aftener under åben himmel.

Stueplanet rummer også et rummeligt soveværelse samt et ekstra værelse, der kan anvendes som børneværelse eller kontor efter behov. Badeværelset er velindrettet med alle nødvendige faciliteter.

Kælderen byder på tre disponible rum, der giver masser af opbevaringsmuligheder eller plads til hobbyaktiviteter. Her finder du også et praktisk bryggers samt et viktualierum – ideelt for den madglade familie.

Haven er udlagt i græs og tilbyder rig mulighed for leg og afslapning. Den grusbelagte indkørsel gør ankomsten nem og bekvem. Beliggende i et hyggeligt villakvarter får du her det bedste af begge verdener: roen fra det etablerede boligområde kombineret med nærheden til grønne arealer.

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: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

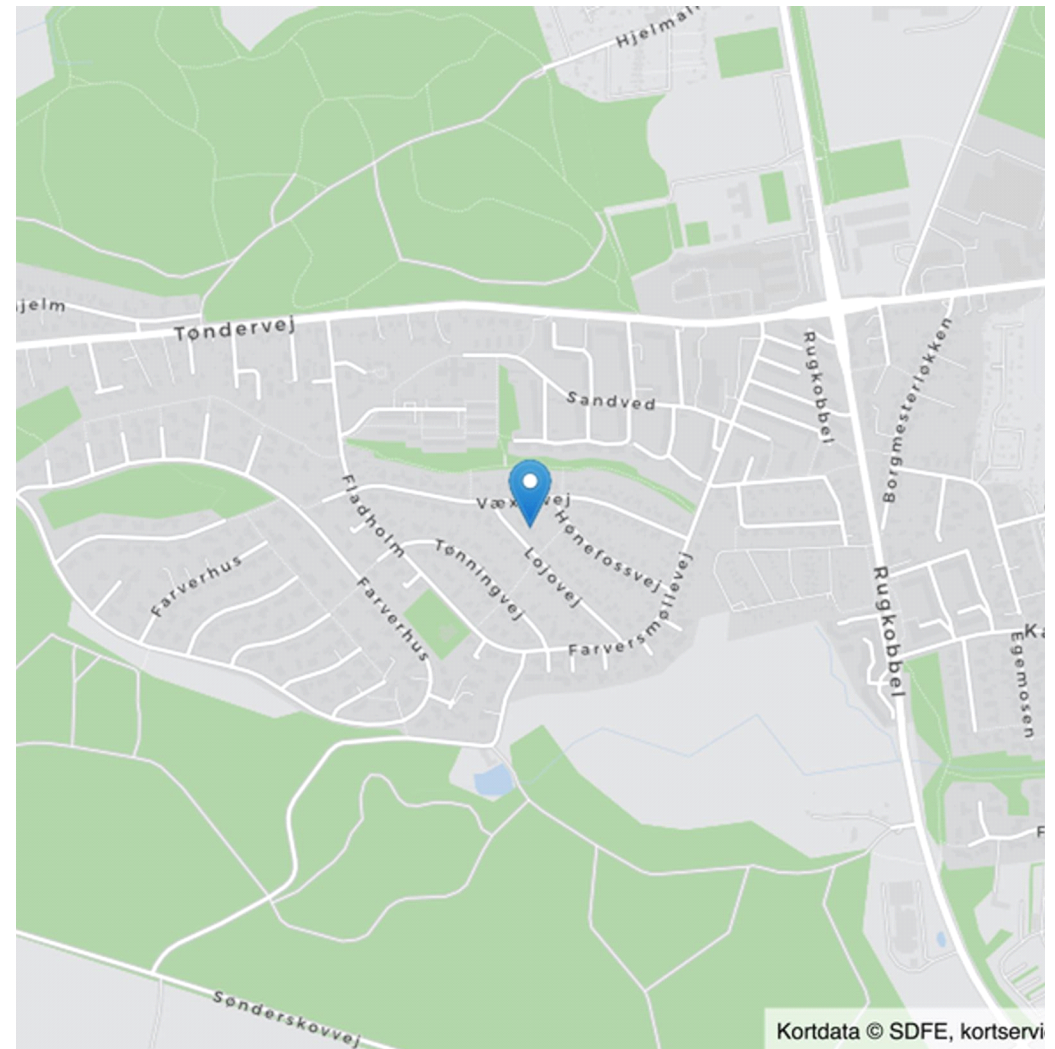
Dato: 01.11.2025



Adresse: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025





Adresse: Løjovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	2208 Aabenraa
BFE-nr.:	5776567
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957/1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.004.000 kr.
Grundværdi:	344.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	803.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	686 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m ²
Carport:	27 m ²

* 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. 10.08.1954 lbnr. 912637-43 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 43_A_549
Nr. 2 lyst d. 03.07.1965 lbnr. 912638-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland AAa77
- Kloakopland AAa24

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025

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: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 31,62 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

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 forurenet:

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

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyst servitut, er forsyningspligt til fjernvarme.



Adresse: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.246	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	5.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	1.514.509
Rottebekæmpelse	kr.	79			

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

16.024

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.947 md./ 95.360 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.420 md./ 77.041 år v/26,55%
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 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: 31.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lojovej 22, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7192025
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 01.11.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	874.448	874.448	752.338	DKK	1	67.281	16,00	3,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen.

Siemens Kogeplade indbygningsovn Siemens Opvaskemaskine Bosch køleskab Siemens emhætte Ukendt

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.

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