



REAL

Mjølssvej 4, 6230 Rødekro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.491	Grund m2	391
Byggeår/ombygget	1911/2000	Energimærke	E

Sagsnr. **71900045**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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: Mjøsvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Mjøsvej 4, 6230 Rødekro – en hyggelig og imødekommende villa, der kombinerer det bedste af bylivets bekvemmeligheder med et fredeligt og indbydende hjemmemiljø. Med en enestående placering i Rødekro, hvor du har dagligvarebutikker og andre nødvendigheder inden for gåafstand, tilbyder denne ejendom en skøn hverdag med alt inden for rækkevidde.

Ved ankomst bliver du mødt af en klassisk og æstetisk tiltalende facade, som inviterer dig indenfor i villaens 137 kvadratmeter store boligområde. Gennem hoveddøren træder du ind i en lys og indbydende entré, der leder dig videre til husets mange rum og hyggelige kroge.

Denne villa imponerer med sine i alt seks rummelige rum, herunder fire gode værelser, ideelle til børnefamilien eller dem, der blot elsker at have godt med plads. Værelserne er lyst og funktionelt indrettet, og de tilbyder mange muligheder for personlig tilpasning, så hvert familiemedlem kan skabe deres eget fristed.

Hjertet i dette hjem kan meget vel blive det store køkken, som ligger klar til at kunne blive forvandlet til et moderne køkken-alrum. Denne mulighed giver dig friheden til at skabe et åbent og indbydende samlingspunkt for familien, hvor madlavning og hyggestunder kan gå op i en højere enhed.

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.

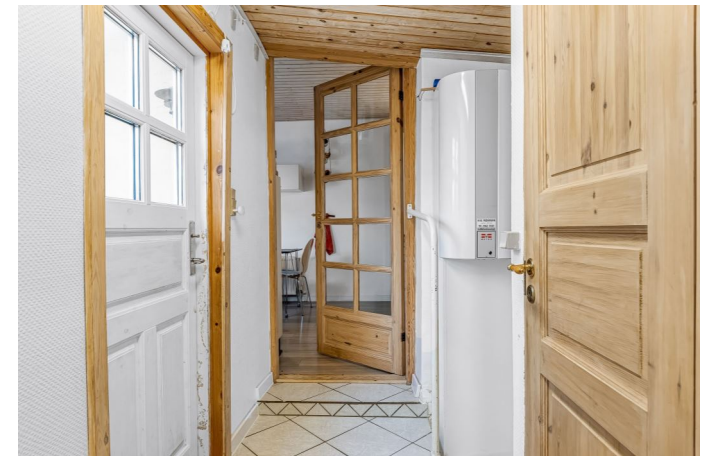
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Mjølsvvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mjølsvvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	88 Lunderup, Rise
BFE-nr.:	5255296
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1911/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	986.000 kr.
Grundværdi:	220.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	788.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	391 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²
Udhus:	24 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. 10.04.1968 lbnr. 929919-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 03.12.1985 lbnr. 929920-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 43_C_678

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Område for boligformål ved Vestergade i Rødekro RR.2.22
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - ARk48.3
- Kloakopland - ARk48

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen.

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: Mjølssvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 20.300 Forbrug: 33,75 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 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.

Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

Jf. tilstandsrapporten fra den 19.09.2024, er der nedenstående afvigelser:

- Litra A, vurderes til at være 125 kvm. hvor den i BBR-Ejermeddelelsen er på 137 kvm.
- Litra C, vurderes til at være 31 inkl. 12 kvm. boligareal, hvor den i BBR-Ejermeddelelsen er 24 kvm.
- Litra D fremgår ikke af BBR-Ejermeddelelsen



Adresse: Mjølsvvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026

Forsyningspligt:

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



Adresse: Mjølssvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.023	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.435	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	7.474	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	1.312.450
Skorstensfejning	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		17.887			

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 6.994 md./ 83.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.657 md./ 67.882 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: 1/2 - 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: Mjølsvvej 4, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 71900045
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 31.01.2026

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

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