



REAL

Grønningen 30, 6230 Rødekro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.487	Grund m ²	849
Byggeår/ombygget	1971/1992	Energimærke	C +

Sagsnr. **719000123**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / www.realmæglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grønningen 30, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026



Familievenlig villa i lukket lomme

På en attraktiv adresse i Rødekro finder du denne velholdte étplansvilla, roligt placeret for enden af en lukket lomme. Beliggenheden kombinerer tryghed og nærhed til hverdagens gøremål og skole samt fritidsfaciliteter grunden er disponeret med gode uderum, der er nemme at holde.

Indretningen er både funktionel og fleksibel. Du ankommer via et rummeligt bryggers med fin plads til overtøj, sko og vaskefaciliteter, og herfra er der adgang til et lyst spisekøkken, hvor hverdagens samlingspunkt naturligt opstår. Via fordelingsgang finder du den store opholdsstue med pejs, som sætter stemningen på kølige dage, mens udgangen til den hyggelige havestue forlænger udesæsonen og giver et ekstra opholdsrum det meste af året.

Soveafdelingen byder på tre gode, store værelser. Har du brug for et ekstra børne-, gæste- eller kontorrum, kan det ene værelse relativt enkelt opdeles i to, hvilket gør boligen særdeles anvendelig i flere livsfaser. Derudover finder du et praktisk gæstetoi-let samt et stort badeværelse, hvor der er rigelig plads til hverdagsrutinerne.

Villaen er løbende vedligeholdt og fremstår i dag i god stand. Samtidig åbner planløsningen for oplagte forbedringer, hvis du drømmer om at modernisere køkkenet, etablere større alrum eller skabe en separat forældre-/børneafdeling. Her får du med andre ord trygge rammer, mange anvendelsesmuligheder og et hjem, der er let at holde af — og nemt at gøre til dit eget.

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: Grønningen 30, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

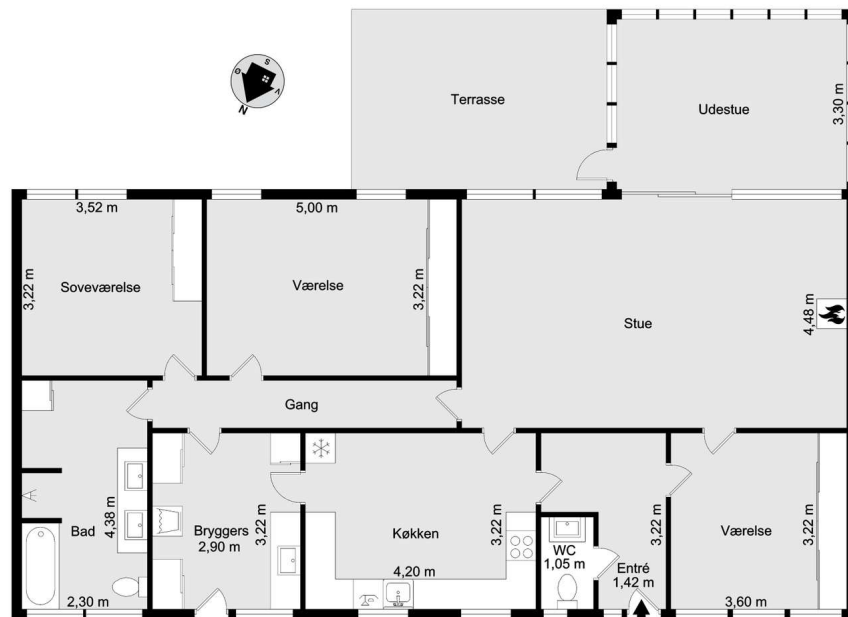
Dato: 12.04.2026



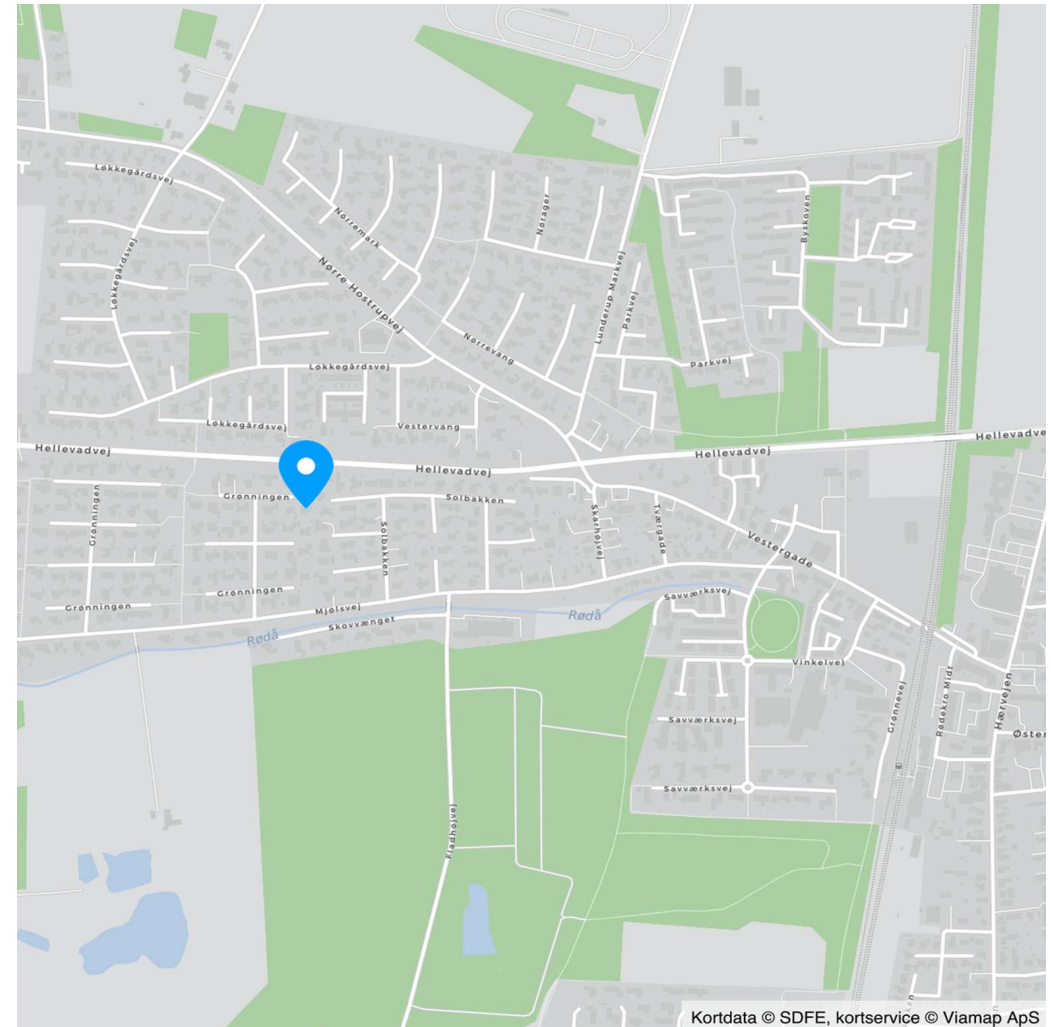
Adresse: Grønningen 30, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grønningen 30, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 402 Lunderup, Rise
BFE-nr.: 5255587
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.282.000
Grundværdi: 340.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.025.600
Grundlag for grundskyld: 272.000

Arealer**

Grundareal: 849 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Carport: 30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.01.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.01.1968 - Dok om målerledningers fremførsel mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 29.02.1972 - Retsanm Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 03.12.1985 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 2.1.023.B - Hellevadvej

Tilbehør:

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

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftal tidspunktet. 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønningen 30, 6230 Rødebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 <<http://www.vurderingsportalen.dk>>.</http:>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Grønningen 30, 6230 Rødebro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.231	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	4.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.300
Skorstensfejning	kr.	400	I alt	kr.	1.411.550
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Husforsikring	kr.	5.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.842			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.687 md. / 92.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.150 md. / 73.800 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Grønningen 30, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 719000123
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 12.04.2026

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:

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