



REAL

Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	114
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.202	Altan	Ja
Byggear	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **71900061**

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: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne herskabslejlighed beliggende på Gamle Kongevej 43 i det charmerende Aabenraa. Denne stuelejlighed byder på en harmonisk forening af klassisk elegance og moderne komfort, som danner en perfekt ramme for et stilfuldt hjem. Med 4 rummelige værelser og en ejendomsstørrelse på 114 m², samt en kælder på hele 45 kvm.

Når du træder ind i denne bolig, bliver du mødt af en følelse af herskabelighed, der afspejles i de åbne, lyse rum og de store vinduespartier.

Et af lejlighedens mange højdepunkter er den smukke overdækkede altan, der fungerer som en fredfyldt oase hele året rundt. Her kan man nyde morgenkaffen med udsigt over den velholdte grund, der strækker sig over 846 m², og som indbyder til hygge og afslapning i det fri.

Lejligheden har også adgang til en rummelig kælder på hele 45 m², hvilket giver ekstra opbevaringsplads og mulighed for at indrette et hobbyrum, værksted eller lignende efter behov.

Denne sjældne perle af en lejlighed er ideel for dem, der værdsætter en historisk atmosfære kombineret med moderne bekvemmeligheder. Med blot tre lejligheder i foreningen er der sikret en tæt og hyggelig naboskabsfølelse, hvor man kan nyde både privatlivets fred og muligheden for sociale aktiviteter.

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: Allan Honnens

Adresse: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025



Entre



Entre



Spisestue



Spisestue



Adresse: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	698 Kolstrup under Aabenraa
BFE-nr.:	310551
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand (
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.062.000 kr.
Grundværdi:	255.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	849.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	155 m ²
- heraf boligareal:	114 m ²
- heraf areal til kælder:	45 m ²
- heraf areal til andet:	-4 m ²
BBR-boligareal:	114 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	75 m ²
- Carport:	30 m ²
- Kælder:	45 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.01.1956 lbnr. 915405-43 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af en rørledning mv
Nr. 2 lyst d. 11.09.1961 lbnr. 915406-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 15.11.1985 lbnr. 915407-43 Tillægstekst Dok om brugsret mm til garager
Filnavn: 43_S_140
Nr. 4 lyst d. 01.07.1991 lbnr. 3799-43 Tillægstekst Lokalplan nr. M 10 Filnavn: 43_B_232

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Område ved Haderslevvej, Snareved, Gl. Kongevej og Nørrevang, M 10
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - AAa45
- Kloakopland - AAa43

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer 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 tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025

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 ejerforeningens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 42,29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften er baseret på hele ejendommen.

Sælger har ca. brugt for kr. 6.360 i 2024.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. BBR-Ejermeddelelsen fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 4.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med at der jf. ejendomsdatarapporten, lokalplanen og tinglyst servitut er tilslutningspligt til fjernvarme.



Adresse: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025



Adresse: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.333	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	1.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr.	8.400	Ejerskifteforsikring - Lejlighed	kr.	5.800
Rottebekæmpelse	kr.	73	I alt	kr.	1.813.450
Ejerudgift i alt 1 år			14.428		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.495 md./ 113.942 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.679 md./ 92.149 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 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: 27.11.2025
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: Gamle Kongevej 43, st., 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 71900061
Ejerudgift/md.: kr. 1.202

Dato: 27.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 40/100

Adm. fordelingstal: 40/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Have, carport og parkeringsplads.

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.