



**REAL**

## Klosterbakken 28, 6230 Rødekro

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>130</b> |
| Kontantpris      | <b>1.495.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.548</b>         | Grund m2    | <b>818</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1973/1987</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **71900090**

**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: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

#### Velkommen til Klosterbakken 28, 6230 Rødekro

En velholdt gulstensvilla beliggende i et af Rødekros mest attraktive kvarterer – perfekt til dig, der ønsker et hus, som er passet grundigt på gennem årene.

Ejendommen fremstår flot med pæn facade og vinduer, og taget er udskiftet i 2007. Indenfor bydes man velkommen i et rummeligt bryggers med god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til et hyggeligt spisekøkken med spiseplads og mulighed for at åbne op mod stuen.

Den lyse og indbydende stue har direkte udgang til en dejlig udestue, som forlænger sæsonen og giver et skønt lysindfald. Boligen rummer desuden et nyere badeværelse med gulvvarme, et gæstetoilet samt tre gode værelser.

Udenfor finder du en skøn, lukket have, som indbyder til afslapning, leg og hyggelige stunder.

En solid og indflytningsklar bolig i rolige omgivelser – klar til nye ejere.

### 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: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

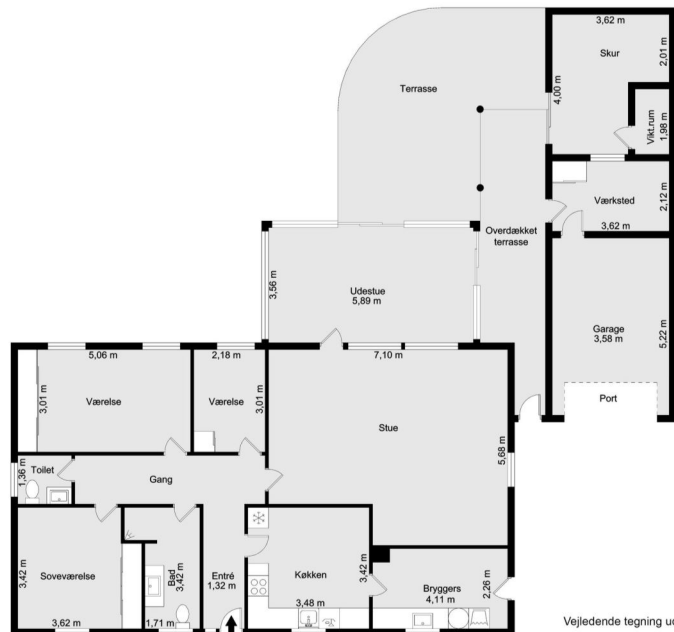
Dato: 29.01.2026



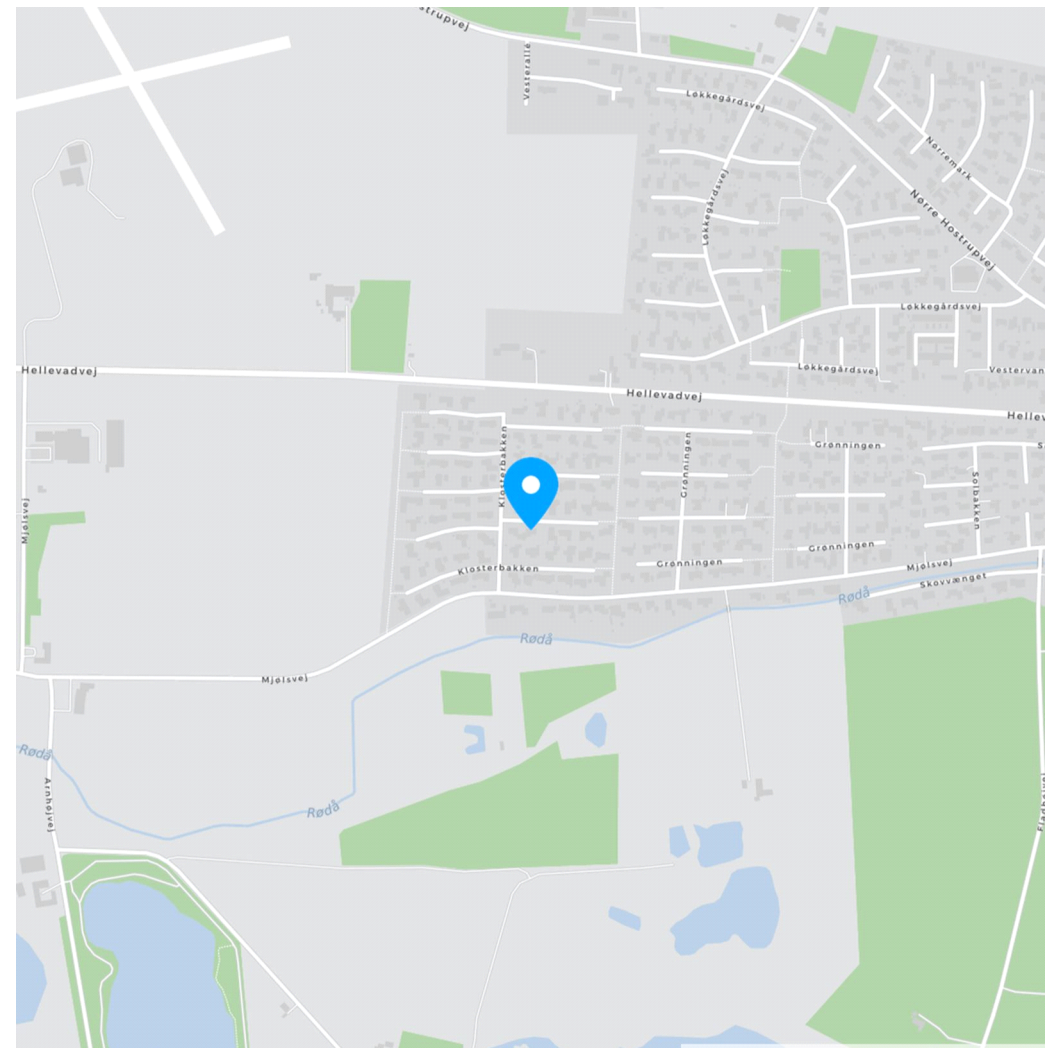
Adresse: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Aabenraa                             |
| Matr.nr.:           | 163 Mjøl's, Rise                     |
| BFE-nr.:            | 5256158                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1973/1987                            |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 818 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 130 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udestue:          | 21 m <sup>2</sup>  |
| Garage:           | 40 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. 17.04.1972 lbnr. 931358-43 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse  
mv Filnavn: 43\_P\_80  
Nr. 2 lyst d. 31.10.1989 lbnr. 7885-43 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om  
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 43\_P\_48

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.228.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 322.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 982.400 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: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Jordforurening - områdeklassificering:

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

##### 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 salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

F



Adresse: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.010  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld        | kr. | 2.752  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.558     |
| Husforsikring     | kr. | 6.200  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 10.850    |
| Renovation        | kr. | 4.523  | I alt                            | kr. | 1.515.408 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 91     |                                  |     |           |

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

18.576

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 8.074 md./ 96.893 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.532 md./ 78.382 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: 28.01.2026  
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: Klosterbakken 28, 6230 Rødekro  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 71900090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.01.2026

**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<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