



REAL



Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa

| | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| Ejd. type | Andelsbolig | Bolig m ² | 97 |
| Købspris | 1.150.000 | Værelser | 3 |
| Boligyldelse | 4.753 | Byggeår | 2003 |
| Forbrugsafh. udgift | 600 | Energimærke | A2010 + |

Sagsnr. **71900007**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Boligydelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026



Dejlig andelsbolig tæt på byens centrum

Med få minutters gang til byens centrum samt grønne rekreative områder, indkøb og sportsfaciliteter ligger denne velindrettede 2-værelses andelsbolig. Ejendommen er opført i 2003 og blev i 2019 suppleret med et orangeri, hvilket bidrager til et pænt og velholdt udtryk. Andelsboligforeningen fremstår veldrevet med styr på både økonomi og fællesarealer.

Boligen er indrettet med entré med adgang til bryggers. Køkkenet ligger separat og har forbindelse til boligens alrum, som udgør det naturlige samlingspunkt. Alrummet ligger i åben forbindelse med stuen og har direkte udgang til altanen, som forlænger opholdsarealet. Den private afdeling rummer et soveværelse samt et ekstra værelse, og badeværelset er centralt placeret. En funktionel planløsning med gode, sammenhængende opholdsrum og en klar opdeling mellem opholds- og soveafdeling.

Ejendommen er indrettet med elevator til samtlige etager og kælder, hvor der hører eget kælderrum til boligen. Der er gode fællesfaciliteter med cykelparkering, og foreningen tilbyder mulighed for leje af gæsteværelse for et symbolsk beløb.

En rigtig fin andelsbolig for dig, der ønsker at bo centralt i byen, men samtidig i rolige omgivelser.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Boligydelse/md.: kr. 4.753

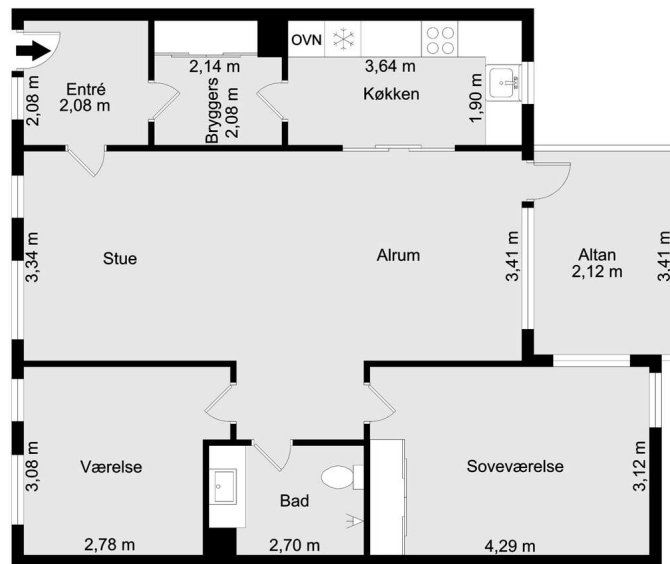
Dato: 06.05.2026



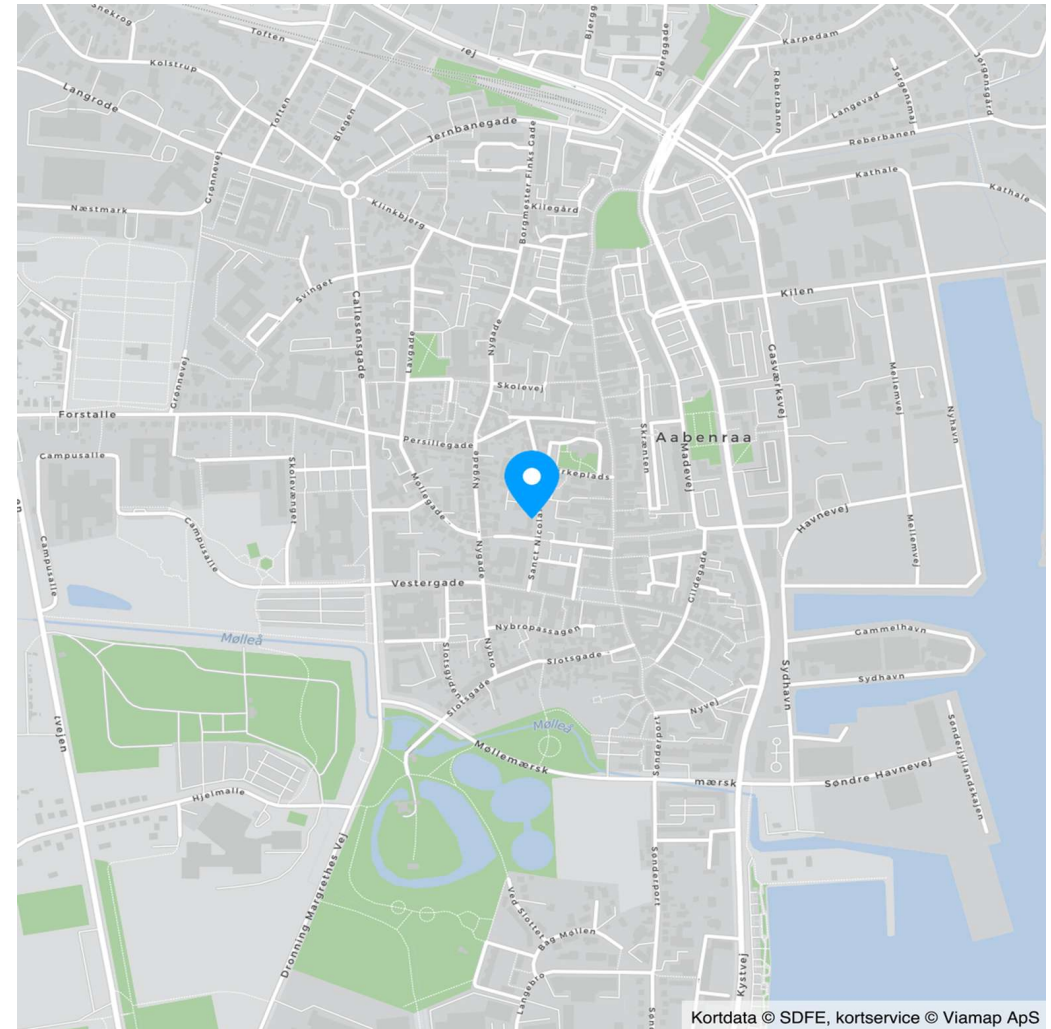
Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Bolygdelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Boligyldelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 390 Aabenraa
BFE-nr.: 5774745
Opført/ombygget år: 2003
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip:
Pr.:
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:
Energimærkning: A2010,

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 1744191/43146920
Fordelingstal vedr. boligafgift: 4553/114017

Arealer: **

Boligareal i alt: 97 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Om resp se akt
Servitut nr. 2 - Lokalplan nr. M 95

Planer

Kommuneplan 1.1.010.C - Nygade Syd
Lokalplan M 95 - Sct. Nicolai Gade-Karreem

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Vaskemaskine kr. 500

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Boligyldelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Protector Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
 Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
 Boligyldelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026

| <u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u> | | <u>Boligyldelse:</u> | | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|----------------------|
| Andel i foreningens formue | kr. 1.744.191 | Boligafgift | kr. 41.436 | Købspris/udbetaling | kr. 1.150.000 |
| Forbedringer | kr. 0 | Andel fællesudgifter | kr. 13.200 | | |
| Særligt tilpasset inventar | kr. 0 | Aconto vand | kr. 2.400 | | |
| - Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand | kr. 3.500 | | | | |
| - Fradrag for mangler | kr. | | | | |
| Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5 | kr. 1.740.691 | | | | |
| Evt. nedslag i maksimalprisen | kr. 590.691 | | | | |
| | 0 | | | | |
| Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) | kr. 1.150.000 | | | | |
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr. 500 | Boligyldelse i alt pr. år | kr. 57.036 | | |
| Samlet overdragelsessum inkl. løssøre | kr. 1.150.500 | Boligyldelse i alt pr. md. | kr. 4.753 | | |
| | | | | I alt | kr. 1.150.000 |

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Købspris: | kr. | 1.150.000 |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr. | 1.019.676 |
| Teknisk pris | kr. | 2.169.676 |

Adresse: Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9, 6200 Aabenraa
Købspris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 71900007
Boligyldelse/md.: kr. 4.753

Dato: 06.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Udlejning er som udgangspunkt ikke tilladt.
Husdyr: Ifølge husorden må der ikke holdes dyr

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver | Lånetype | Næste rentetilpasning | Restgæld | Udløb | Afdragsfrihed | Personlig hæftelse | Vilkår mv. |
|----------|----------|-----------------------|----------|-------|---------------|--------------------|------------|
|----------|----------|-----------------------|----------|-------|---------------|--------------------|------------|

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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