

**REAL**



## Nygade 37, 6330 Padborg

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>127</b>
Kontantpris	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.214</b>	Grund m2	<b>852</b>
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **719000118**

**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: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om at bo på en rolig villavej i Padborg med kort gåafstand til både skøn natur og byens mange faciliteter? Så er denne velholdte villa på Nygade 37 et oplagt valg.

Her får du en solid og velindrettet villa i rigtig god stand med hele 167 m<sup>2</sup> boligareal samt en 50 m<sup>2</sup> garage. Boligen byder på et dejligt stort køkken/alrum med masser af skabsplads, der er gulvvarme i stue, køkken/alrum og badeværelse, hvilket sikrer høj komfort året rundt.

Den store og lyse stue giver rig mulighed for både afslapning og samvær, og herfra er der adgang til den skønne udestue, som forlænger sommeren og skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

Overetagen rummer to gode værelser samt et stort soveværelse og et badeværelse, hvilket giver optimale rammer for både børnefamilien eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller gæster.

Alt i alt en attraktiv bolig med en god beliggenhed, masser af plads og en gennemtænkt indretning, der passer perfekt til familien, som ønsker både ro og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

### 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: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

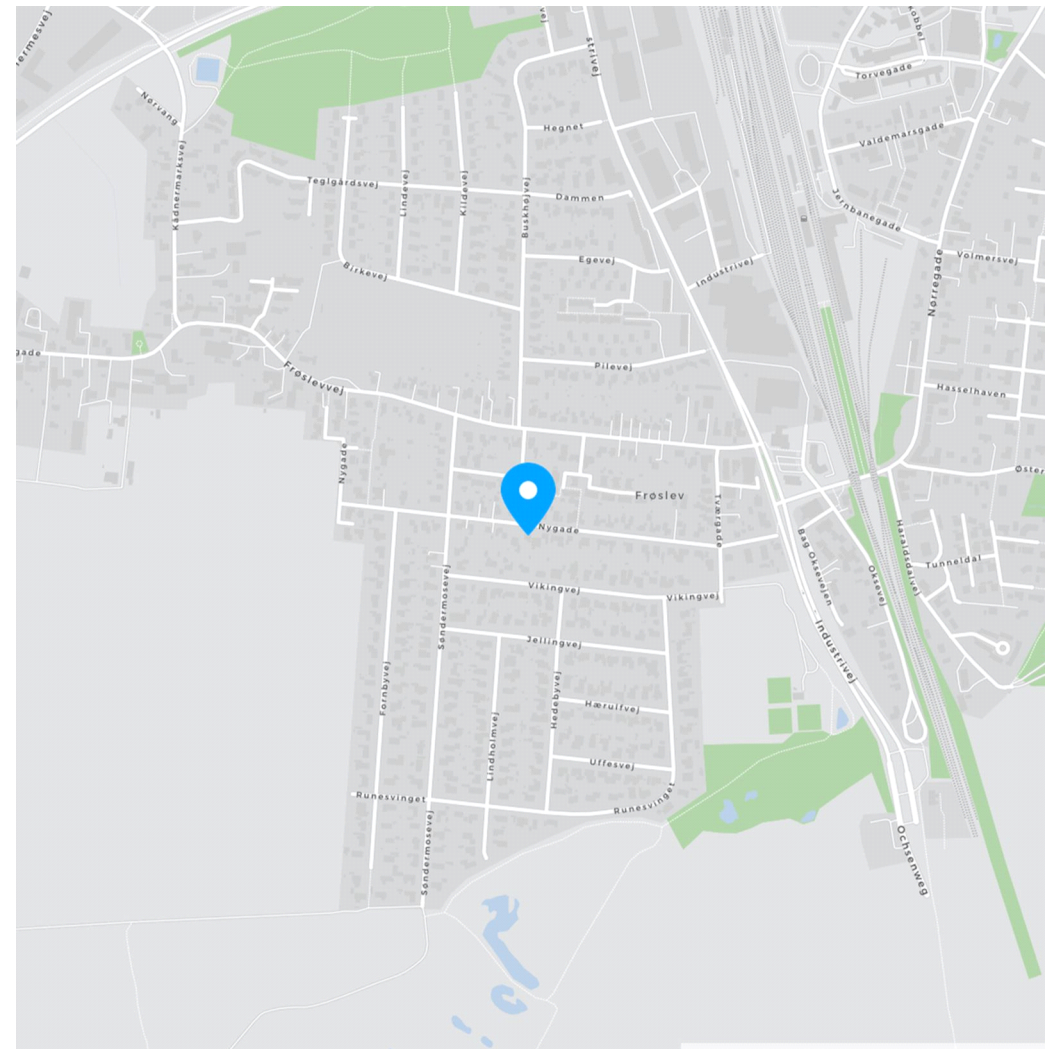




Adresse: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026



Adresse: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 413 Frøslev, Bov  
BFE-nr.: 5261126  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1937

**Arealer\***

Grundareal: 852 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 50 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 50 m<sup>2</sup>  
Udhus: 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:  
Planer for ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1984 lbnr. 5119-44 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr  
242 Filnavn: 44\_A\_676

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 605.000 kr.  
Grundværdi: 176.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 484.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

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: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 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:**

**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://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:**

Køber er gjort bekendt med at følgende ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 03.01.2026



---

Adresse: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

---

Beboelse: Kælder er ikke angivet i BBR  
Garage: Garagen/udhus er større end angivet i BBR  
Beboelse: BBR bygning nr. 4 anvendes til opvarmet beboelse herunder gang,  
badeværelse og fyrrum  
Udestue: Udestue er ikke angivet i BBR.

Adresse: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.468	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.023	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.300
Husforsikring	kr.	6.874	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.652	I alt	kr.	1.512.150
Skorstensfejning	kr.	480			
Rottebekæmpelse	kr.	75			

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

14.573

**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/nettoydelser 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 8.075 md./ 96.895 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.532 md./ 78.380 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: 29.01.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Nygade 37, 6330 Padborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000118  
Ejerudgift/md.: kr. 1.214

Dato: 18.02.2026

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