

REAL



## Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.267</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>699</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **719000107**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

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

Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026



### Indbydende og rummelig familievilla på Bolderslev Hovedgade 5 – perfekt beliggenhed tæt på alt det vigtige

Drømmer du om en stor, indbydende bolig med plads til hele familien? Så byder Bolderslev Hovedgade 5 sig smukt til. Her får du hele 190 m<sup>2</sup> fordelt på to velfungerende plan, en gennemtænkt indretning og en beliggenhed, der kombinerer nærhed, tryghed og hverdagens bekvemmeligheder.

I stueetagen mødes du af et dejligt køkken-alrum, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Rummet ligger i forbindelse med en hyggelig stue, der indbyder til afslapning og hygge foran tv'et eller med gæster.

I stueetagen finder du desuden et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse, som kan bruges til børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelse og et praktisk gæstetoilet.

På førstesalen åbner et stort repos op, ideelt til legerum, kontor eller ekstra opholdsplads. Herfra er der adgang til tre gode værelser, som giver masser af fleksibilitet til familiens behov.

Boligen ligger centralt i hyggelige Bolderslev, et fredeligt lokalsamfund med et stærkt sammenhold.

Her bor du i gåafstand til:

- Dagligvareindkøb
- Bolderslev Skole og gode daginstitutioner
- Idrætsfaciliteter og grønne områder
- Busforbindelser mod både Aabenraa og Tinglev

Derudover er du kun en kort køretur fra motorvejen, hvilket gør hverdagen nem, uanset om turen går mod arbejde eller fritid i de større byer.

### 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: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026



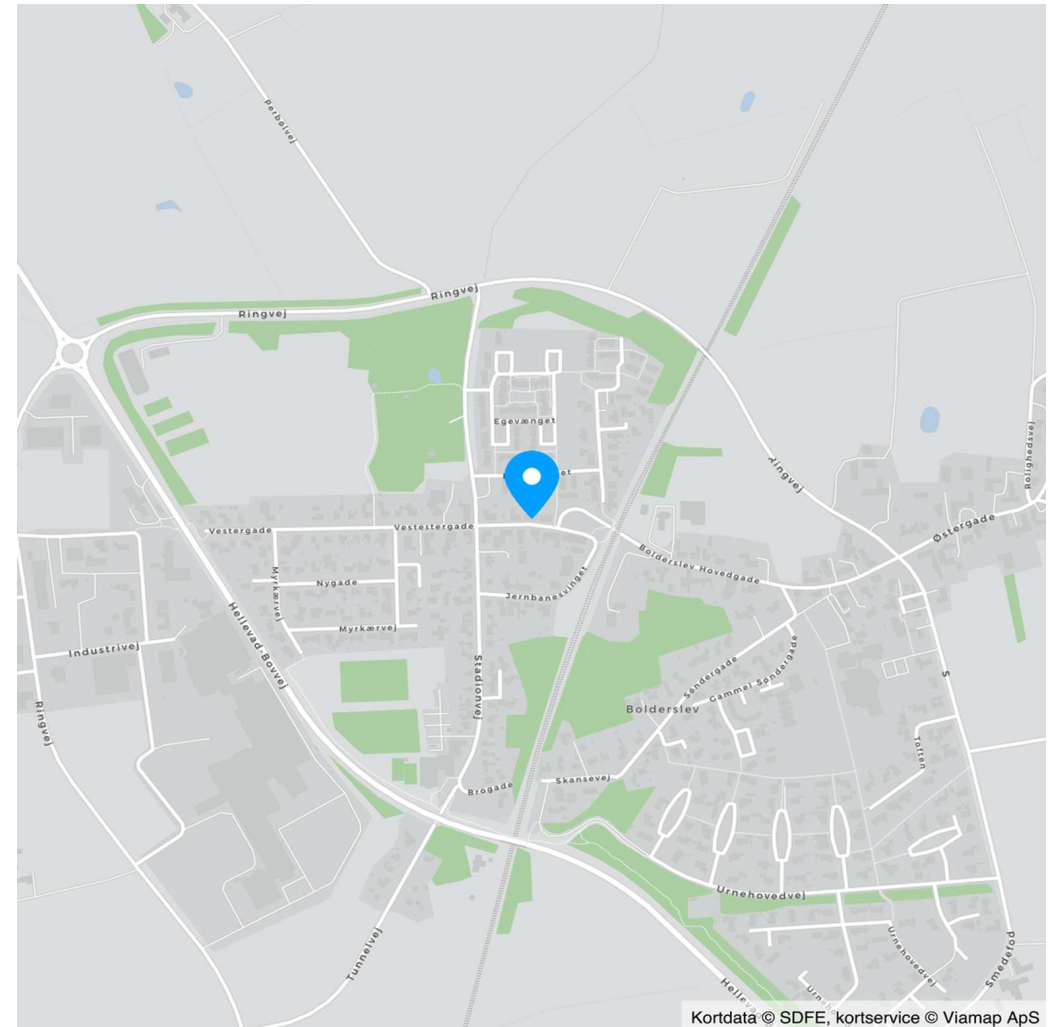
Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 71 Bolderslev, Bjolderup  
BFE-nr.: 5248224  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1907/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 726.000  
Grundværdi: 235.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 580.800  
Grundlag for grundskyld: 188.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 699 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus 190 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Carport: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.10.1987 - Dok om naturgas/anlæg mv. Vedr 991  
- Nr. 2: 06.07.1998 - Lokalplan nr. 2.04a

**Planer**

Kommuneplan 4.3.001.C - Bolderslev bymidte  
Lokalplan 2.04.a - Center & bolig Bolderslev Hovedgade. Bolderslev

Tilbehør:

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

Gamle: Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf. Nyere: 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 t

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.962	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Forsikring	kr.	6.252	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Arwos	kr.	4.523	I alt	kr.	914.516
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.	15.203			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.983 md. / 47.795 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 887.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 225.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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](http://www.vurderingsportalen.dk) <[http: www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)>.

Om boligskat - Uden foreløbig vurdering:

Der er igangsat en boligskatreform. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskatereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper.

Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk) <[http: www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)>.

Ejendoms under omvurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der henvises desuden til [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

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, der omfatter XXXX. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på [miljorportal.dk](http://miljorportal.dk).



---

Adresse: Bolderslev Hovedgade 5, 6392 Bolderslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 719000107  
Ejerudgift/md.: kr. 1.267

Dato: 06.05.2026

---

Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. udskrift fra kulturarv samt ejendomsdatarapporten fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på XXX.

Olietank:

Køber er gjort bekendt med, at der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen.

Udstykning:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning.

Afvielser i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at xxx på xx kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den xxxxx.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, lokalplanen og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.</http:></http:>

# 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