

REAL



Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	375.000	Værelser	5
Ejerudgift	953	Grund m2	664
Byggear	1900	Energimærke	G

Sagsnr. **71900092**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

CVR-nr. 38490303

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa

Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at sætte dit eget præg på en bolig og skabe et hjem, der afspejler din personlige stil og behov? Denne ejendom på Blansvej 17 i Bovrup er det ideelle håndværker tilbud for dig, der ser potentiale i at renovere og indrette fra bunden. Beliggende i det naturskønne Aabenraa-område, mindre end en halv times kørsel fra byens faciliteter, finder du denne charmerende ejendom, der rummer en verden af muligheder. Den nuværende tilstand gør det muligt at rekonstruere eller modernisere indretningen efter dine ønsker.

Grunden, som strækker sig over 664 kvadratmeter, giver rig mulighed for at etablere en dejlig have eller en stor terrasse, der kan blive stedet for hyggelige sommeraftener og leg i det fri.

Med denne ejendom får du friheden til at forme et hjem i rolige omgivelser, hvor landsbysamfundets charme, med den lille købmand og nærheden til naturen går hånd i hånd. Området Bovrup er kendt for sin hyggelige atmosfære og nem adgang til både motorvejstilkørsel og de kulturelle oplevelser i Sønderjylland.

Blansvej 17, Bovrup er ikke blot en bolig – det er en mulighed. Dette er chancen for at tage hul på et eventyr, hvor dit håndværk kan blomstre, og hvor du kan skabe præcis det hjem, du altid har drømt om. Grib muligheden for at transformere denne ejendom til dit eget unikke fristed. Kontakt os i dag for en fremvisning

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.

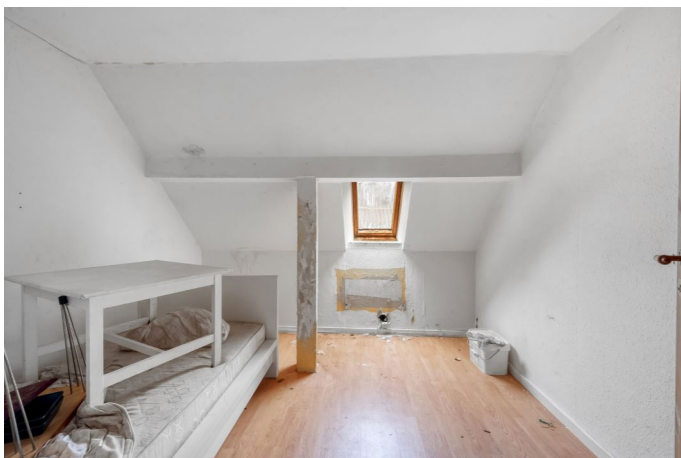
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

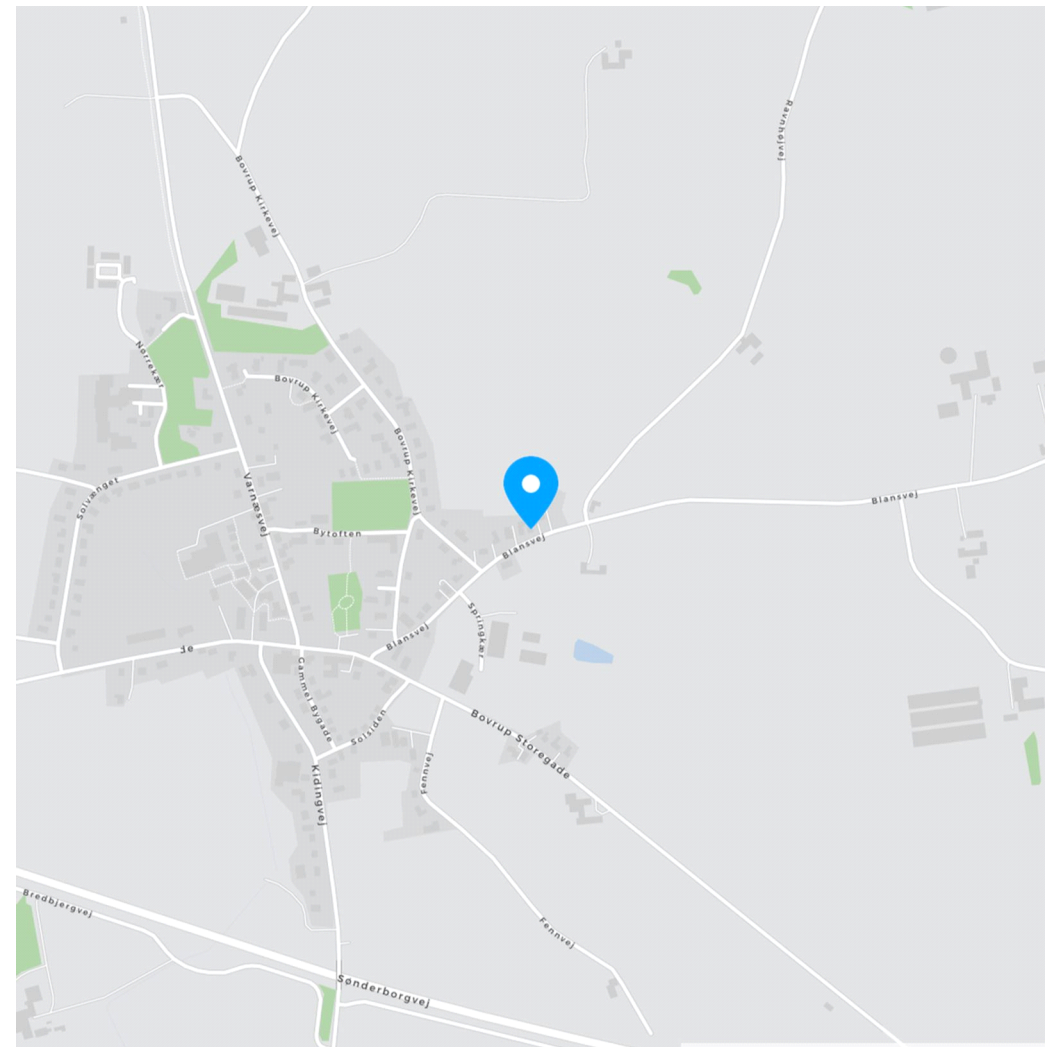
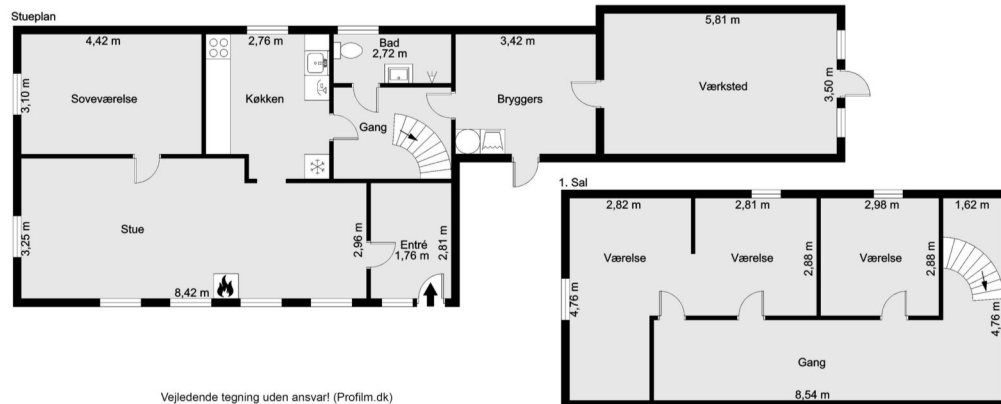
Dato: 18.02.2026



Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026



Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	645 Bovrup, Varnæs
BFE-nr.:	5274657
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1900

Arealer*

Grundareal:	664 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	35 m ²

* 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. 10.11.1987 lbnr. 7715-44 Tillægstekst Dok om parkering mv, færdselsret mv Filnavn: 44_K_147

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - SBo13
- Kloakopland - SBo02

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	395.000 kr.
Grundværdi:	106.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen. Kummefryser, vaskemaskine og tørretumbler medfølger ikke i handlen.

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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026

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: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 20.820,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G.

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.

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et nitratfølsomt område.
Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.dk.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. udskrift fra kulturarv.dk fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 5.



Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026



Adresse: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.612	Kontantpris/udbetaling	kr.	375.000
Grundskyld	kr.	693	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.300
Husforsikring	kr.	4.272	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	385.450
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	73	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

11.441

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.038 md./ 24.456 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.648 md./ 19.777 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: 31.01.2026
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: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092
Ejerudgift/md.: kr. 953

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[®]

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