

REAL



Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	307
Kontantpris	1.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.521	Grund m2	13.359
Byggear/ombygget	1857/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **71900086**

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: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om livet på landet – uden at give afkald på hverdagens bekvemmeligheder? På *“Dalgaard”* i hjertet af Bolderslev går netop drøm og praktik op i en højere enhed.

Her får du et præsentabelt og arkitektonisk smukt stuehus på hele **307 m²**, hvor de store, regulære rum, den gode loftshøjde og de gennemgående bjælker skaber en helt særlig atmosfære. Ejendommen er løbende og stilfuldt renoveret, både udvendigt i 1983 og indvendigt i 2006, så du kan flytte direkte ind i gennemførte og tidløse rammer. Udenfor venter både staldbygning med mulighed for hestehold, fyrrum, depot og **1,3 ha** egen jord.

Beliggenheden er noget helt særligt: Midt i Bolderslev med skole, idrætsfaciliteter og trygge rammer lige om hjørnet. Det betyder, at du får landidyl – men stadig tæt på alt det, der får hverdagen til at fungere.

Indretningen i stueplan:

- Velkommen i en flot hall med skiferklinker og trappe til tagetagen
- Stor opholdsstue med væghængt brændeovn, smukke bjælker og dobbeltdøre til haven
- Spisestue i forlængelse af opholdsstuen
- Lækkert køkken/alrum fra 2006 med lyst, grebsfrit HTH-inventar og skiferklinker
- Bryggers med vaskefaciliteter og samme gennemgående gulv
- Stort værelse/ekstra stue
- Pænt badeværelse fra 2006

Tagetagen:

- Fire store og indbydende soveværelser
- Rummeligt badeværelse fra 2006
- Parketgulve i hele etagen

Lyder *“Dalgaard”* som noget for dig? Så kontakt os allerede i dag og book en fremvisning – vi glæder os til at vise dig ejendommen!

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: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	968 Bolderslev, Bjolderup m.fl.
BFE-nr.:	9345566
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/udlagt privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1857/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.635.000 kr.
Grundværdi:	985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.308.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	13.359 m ²
Boligareal i alt:	307 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	126 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	300 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. 29.05.1940 lbnr. 903500-46 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 46_Q-T_164
Nr. 2 lyst d. 07.12.1944 lbnr. 903501-46 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv
Nr. 3 lyst d. 12.01.1972 lbnr. 903502-46 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 46_Q-T_134
Nr. 4 lyst d. 08.03.1977 lbnr. 903503-46 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
KORREKT AKT 46_R-T_10 - Filnavn: 46_R-T_5
Nr. 5 lyst d. 02.09.1977 lbnr. 903504-46 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 46_Q-T_134
Nr. 6 lyst d. 20.10.1987 lbnr. 14372-46 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv. Vedr
991 Filnavn: 46_Q-T_130
Nr. 7 lyst d. 11.08.1992 lbnr. 8812-46 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 46_U-T_699
Nr. 8 lyst d. 29.11.2001 lbnr. 21286-46 Tillægstekst Dok vedr el-drift mv Filnavn:
46_Q-T_200

Tilbehør:

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

Samsung amerikaner køleskab
Atlas køle-/fryseskab
Bosch opvaskemaskine
Induktionskogeplade Emfang

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.671	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	7.532	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	11.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	1.714.850
Skorstensfejning	kr.	728			
Rottebekæmpelse	kr.	140	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

30.250

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.132 md./ 109.579 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.387 md./ 88.641 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: 1/2 - 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: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Restance til Arwos	9.544	19.09.2025

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
DLR Kredit A/S/5% Obligationslån	Obligationslån	807.387	807.387	824.208	DKK	5	68.426	24,25	6,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 boligskaftesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskaftesystem 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 salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskaftesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for

hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. [xx.xxx.xxx].

Den foreløbige grundværdi udgør kr. [xx.xxx.xxx].

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskafteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.



Adresse: Bolderslev Hovedgade 20, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 71900086
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Kloak forhold

Vi gør opmærksom på, at der i bestemte områder i Aabenraa Kommune sker separering/ændring af kloaksystemet. Jf. ejendomsdatarapporten er området, hvor ejendommen er beliggende, spildevandskloakeret. Evt. senere krav til separering/ændring af kloaksystemet er sælger uvedkommende. Sælger bekræfter, at ejendommen er spildevandskloakeret.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Brændeovn Der findes 1 brændeovn i det store værelse i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Der findes 1 brændeovn i stuen i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Sælger indhenter skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes

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