

REAL



## Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>375.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>951</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>664</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **71900092**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / [www.realmæglerne.dk/Aabenraa](http://www.realmæglerne.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: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026



### Dit nye håndværkerprojekt venter!

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. 951

Dato: 08.05.2026

---

### **Dit nye håndværkerprojekt venter!**

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



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

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

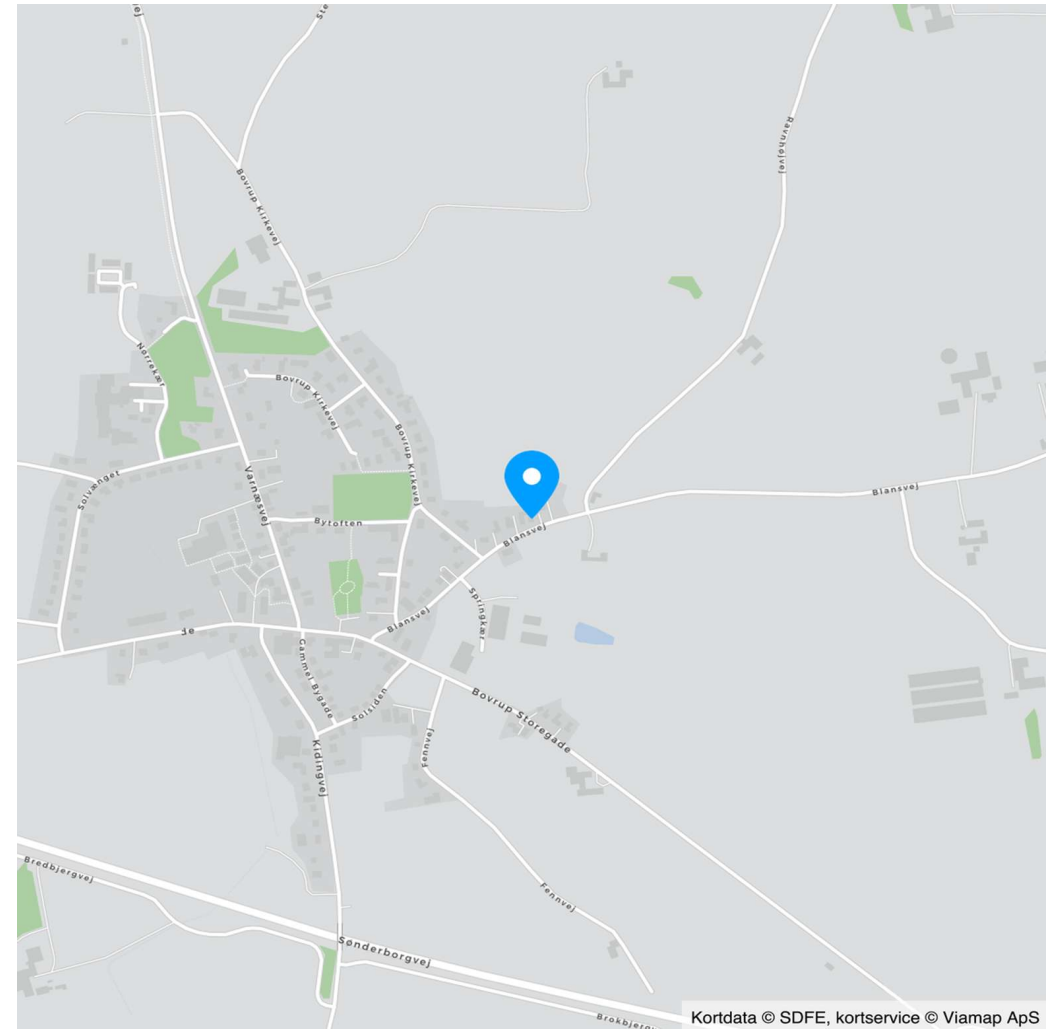
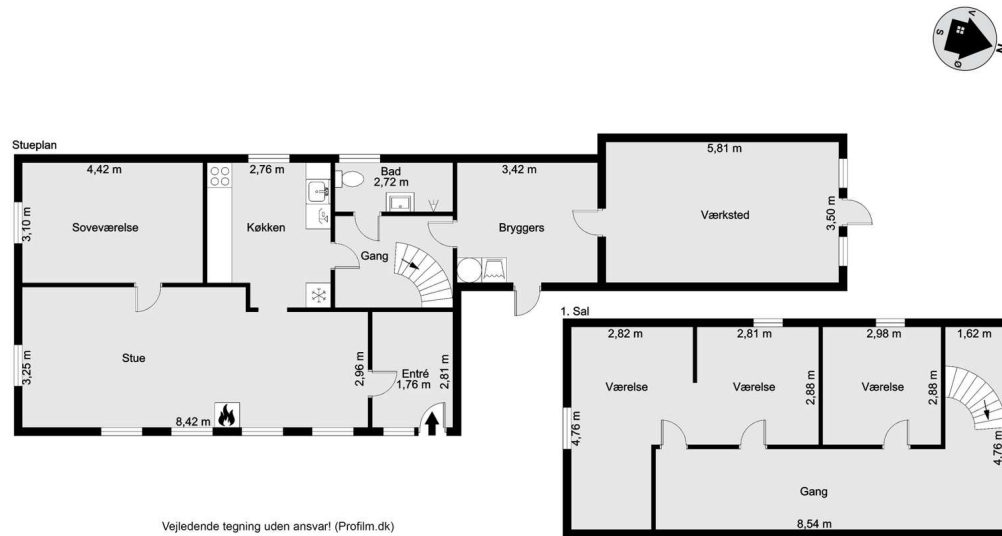
Dato: 08.05.2026



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

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026





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

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 645 Bovrup, Varnæs  
BFE-nr.: 5274657  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 395.000  
Grundværdi: 106.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 316.000  
Grundlag for grundskyld: 84.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 664 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 35 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: 10.11.1987 - Dok om parkering mv, færdselsret mv

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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).

Ejendomsdatarapporten:

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

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. udskrift fra [kulturarv.dk](http://kulturarv.dk) fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 5.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 20.820 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G



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

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.612	Kontantpris	kr.	375.000
Grundskyld	kr.	661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Renovation	kr.	4.179	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.300
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	385.450
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Husforsikring	kr.	4.272	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.	11.411			

#### 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 2.097 md. / 25.162 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.677 md. / 20.123 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: Blansvej 17, Bovrup, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 71900092  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 08.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 150.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 98.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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