

REAL



Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	112
Kontantpris	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.019	Grund m2	575
Byggear	1904	Energimærke	F

Sagsnr. **436-6249**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

Formulærens 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: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Banegade 15, Skovby - et rummeligt og charmerende byhus, der byder på mange kvadratmeter for pengene. Denne bolig er perfekt til familien, der ønsker god plads og en central beliggenhed i Skovby.

Boligens hjerte er den rummelige spise-stue, som ligger i forlængelse af en hyggelig stue og et funktionelt køkken. Her er der mulighed for at åbne op og skabe et stort alrum, hvor hele familien kan samles til hyggelige stunder. Køkkenet er praktisk indrettet med god skabsplads og moderne faciliteter, som gør madlavningen til en fornøjelse.

På første sal finder du to rummelige værelser, perfekt som soveværelser, børneværelser eller kontor. Et repos binder værelserne sammen og giver mulighed for ekstra opbevaringsplads.

Den hyggelige have er et kapitel for sig. Her finder du gode terrasser, hvor du kan nyde solen og have gæster til grillhygge. Et skønt gårdmiljø skaber en hyggelig atmosfære, og der er en tilhørende garage, som gør det nemt at parkere bilen.

Byhuset ligger midt i byen Skovby med alle byens faciliteter lige i nærheden, herunder Skovby Dagli'Brugsen. Samtidig har du naturskønne områder lige ved siden af, hvilket giver mulighed for dejlige gåture og udendørs aktiviteter. Her er der mulighed for både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro, hvilket gør beliggenheden yderst attraktiv.

Banegade 15 er en unik mulighed for at få et rummeligt og velbeliggende byhus i

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026



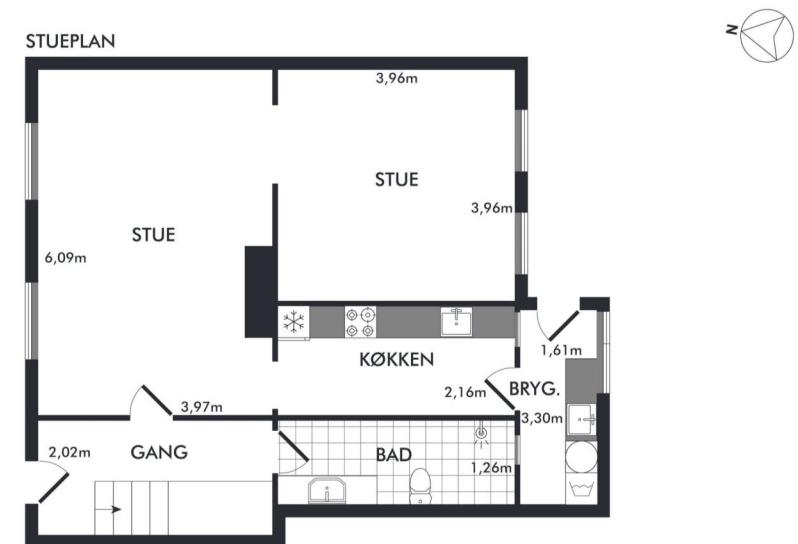
Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

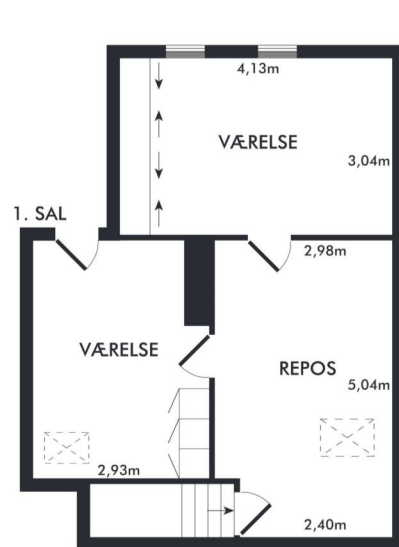


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	169 Skovby, Lysabild m.fl.
BFE-nr.:	9159488
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	484.000 kr.
Grundværdi:	140.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	387.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	112.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	575 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m ²
Garage:	16 m ²
Udhus:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 15.10.2007 lbnr. 18963-45 Tillægstekst Lokalplan nr LY 26.

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Område til ringriderplads
Plan - Boligområde ved Mølvang
Plan - Område til blandet bolig og erhverv i Skovby
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Plan - Planstrategi 2022

Lokalplan Eksisterende byområde i Skovby
Lokalplan - Område til tæt-lav boligbebyggelse i Skovby

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab/fryser - Bosch, Komfur - Gram, Emhætte - ?, Opvaskemaskine Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr.
overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.900 Forbrug: 2.799,10 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens
afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.975	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.221
Husforsikring	kr.	4.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	507.071
Rottebekæmpelse	kr.	155			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

12.232

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 2.723 md./ 32.675 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.205 md./ 26.464 år v/25,20%
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: 28.01.2026
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: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 436-6249
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 28.01.2026

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:

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

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusstræde