

REAL



## Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>119</b>
Kontant	<b>775.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>722</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>860</b>
Byggeår/ombygget	<b>1924/1973</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **719922**

**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: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026



### Charmerende Villa fra 1924 med Moderne Komfort og Smukke Udearealer

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et fredeligt kvarter, byder denne bolig på hele 119 kvadratmeter boligareal fordelt på en gennemtænkt planløsning. Ejendommen er oprindeligt opført i 1924, men fremstår indflytningsklar efter omhyggelige renoveringer, der har bevaret husets autentiske karakter samtidig med at opdatere det til nutidens standarder.

Når du træder ind ad hoveddøren, bliver du mødt af en lys og rummelig entré, der giver adgang til de forskellige dele af huset. Stuen er hjertet af hjemmet og emmer af hygge med sine store vinduer, der lader lyset strømme ind og skaber en varm atmosfære. Her kan familien samles omkring pejsen på kolde vinteraftener eller nyde udsigten til haven gennem de smukke sprossede vinduer.

Køkkenet er fuldt udstyret med moderne apparater og har masser af skabsplads samt en hyggelig spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. Det tidløse design gør køkkenet både funktionelt og æstetisk tiltalende. Fra køkkenet er der direkte adgang til bryggerset, som også fungerer som bagindgang – ideelt for den travle hverdag.

Villaen rummer tre velproportionerede soveværelser, alle med god skabsplads og dejligt lysindfald. Det største soveværelse har desuden egen udgang til terrassen – perfekt for dem, der elsker at starte dagen med frisk luft. Badeværelset er stilfuldt indrettet med kvalitetsmaterialer og indeholder både badekar og separat bruseniche.

Udenfor venter et sandt paradys for haveelskere. Den store grund byder på flere forskellige områder: En solrig terrasse ideel til grillmiddage om sommeren; en frodig græsplæne perfekt for børns leg; samt velplejede blomsterbede og buske, der giver farve året rundt. Derudover findes et rummeligt redskabsskur samt carport.

Denne ejendom tilbyder ikke blot et hjem men også muligheden for at leve livet fuldt ud i naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med komforten.

#### 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.

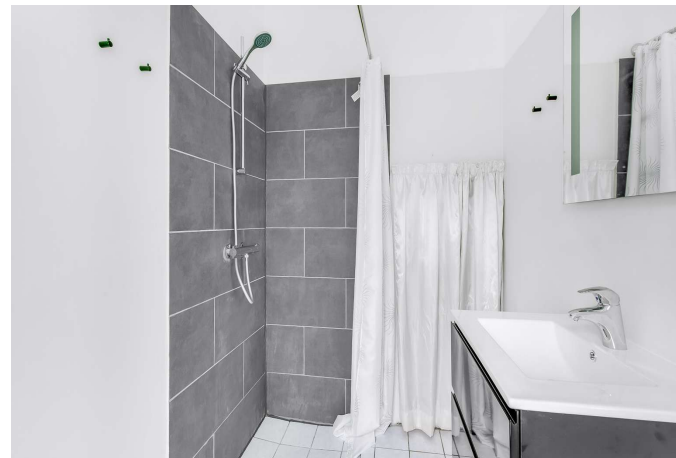
Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen



Adresse: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026





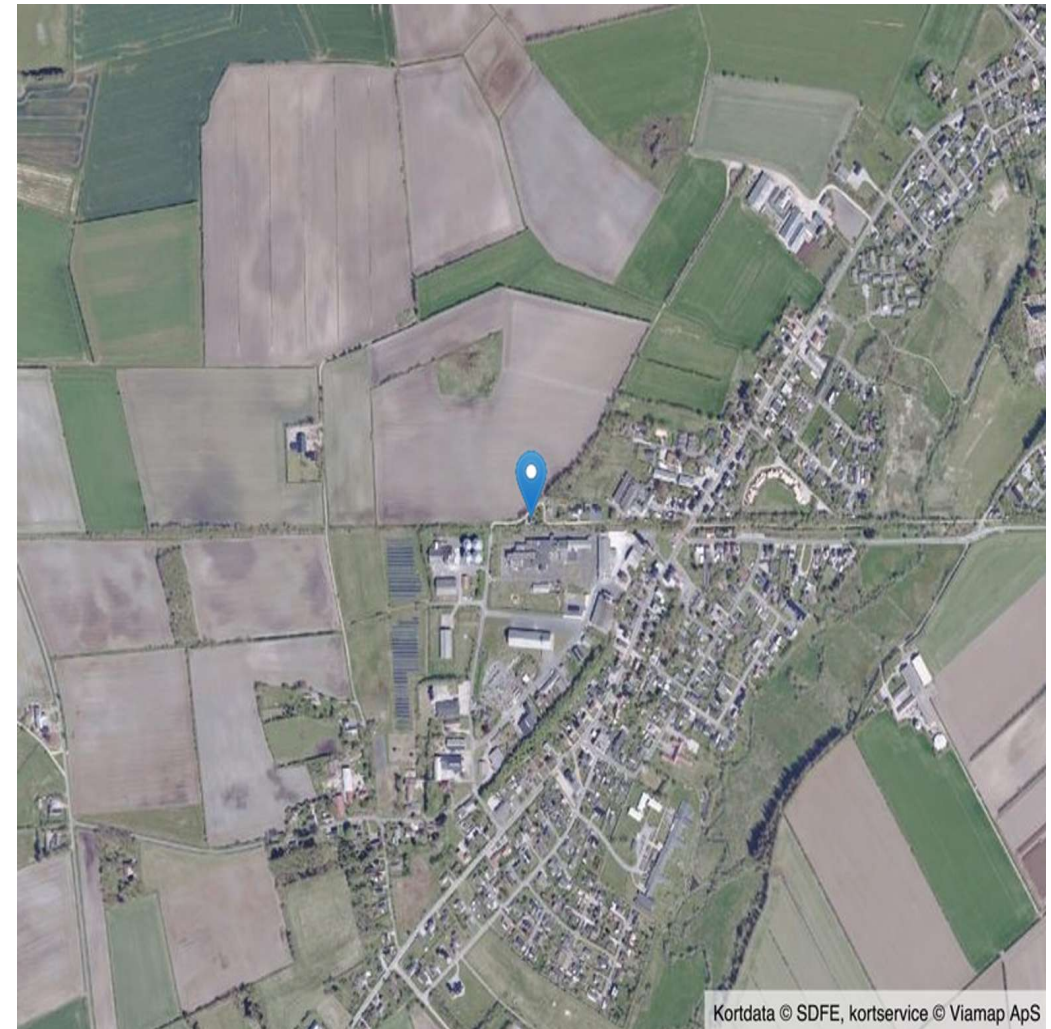
Adresse: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kort 0 (viamap)



Adresse: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 491 Bov, Burkal  
BFE-nr.: 5235996  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1924/1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 381.000  
Grundværdi: 115.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 304.800  
Grundlag for grundskyld: 92.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 860 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 119 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 36 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: 19.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 15.05.1975 - Dok om fjernelse/evt fjernelse mv, Se akt  
- Nr. 3: 20.10.1987 - Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 133, 46\_A-T-BOV\_66  
- Nr. 4: 20.07.1990 - Lokalplan nr. 3.09 46\_A-T-BOV\_50

**Planer**

Kommuneplan 4.2.011.E - Tvedvej  
Lokalplan 3.09 - Erhverv & Bolig Tvedvej, Bylderup-Bov  
Lokalplan.pdf

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen. 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 timer efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
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).

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.

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at skur på 10 kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 18.09.2024.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitut og lokalplan, er forsyningspligt til naturgas.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 2.499 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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 E



Adresse: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.554	Kontantpris	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	718	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Renovation	kr.	4.055	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse *Anslået	kr.	70	I alt	kr.	787.550
Husforsikring	kr.	2.270	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.	8.667			

**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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.275 md. / 51.298 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.419 md. / 41.024 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: 01.06.2026

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: Banevej 2, 6372 Bylderup-Bov  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 719922  
Ejerudgift/md.: kr. 722

Dato: 22.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 400.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 500.000

**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