

REAL



## Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>449.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.019</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>575</b>
Byggeår	<b>1904</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **436-6249**

**RealMæglerne Seeberg, Sønderborg**

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://www.realmæglerne.dk/sønderborg)

## 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: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



### Rummeligt byhus med central beliggenhed i Skovby

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 hjertet af Skovby. Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev denne dejlige bolig med egne øjne.

### 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. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026

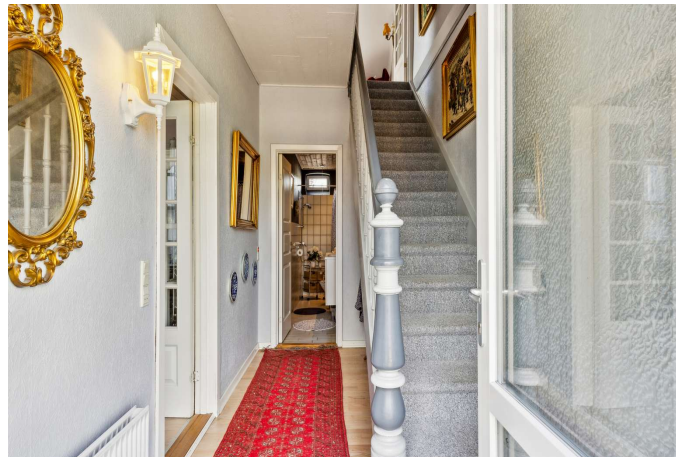
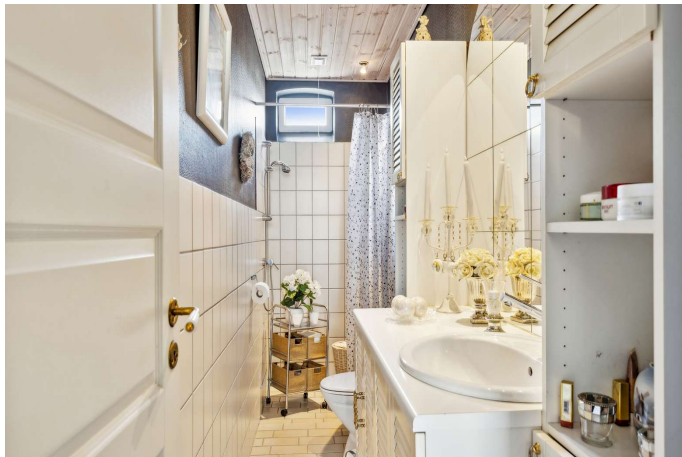




Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



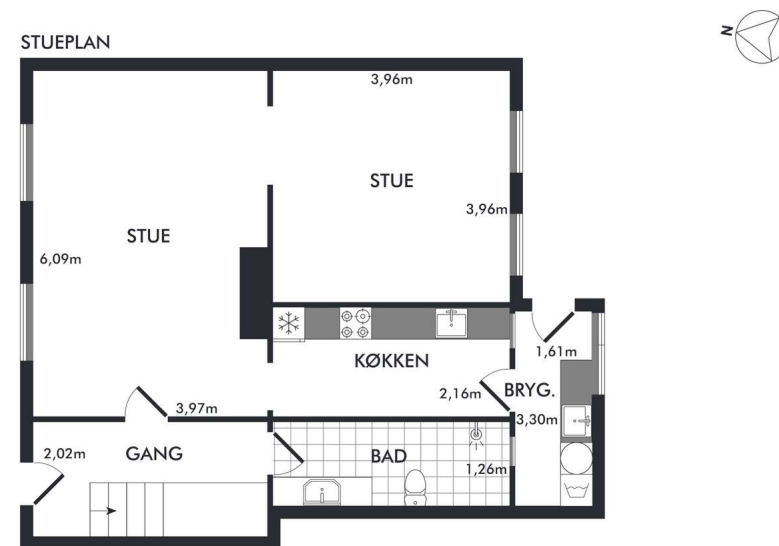
Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

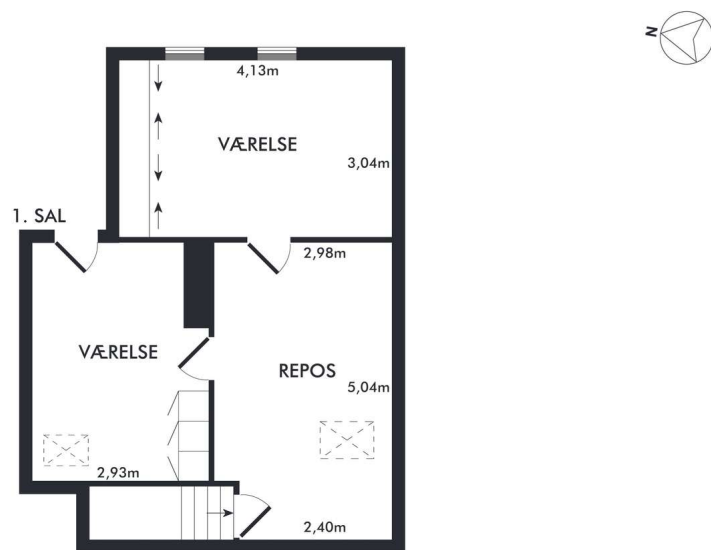


Vejledende plantegning uden ansvar

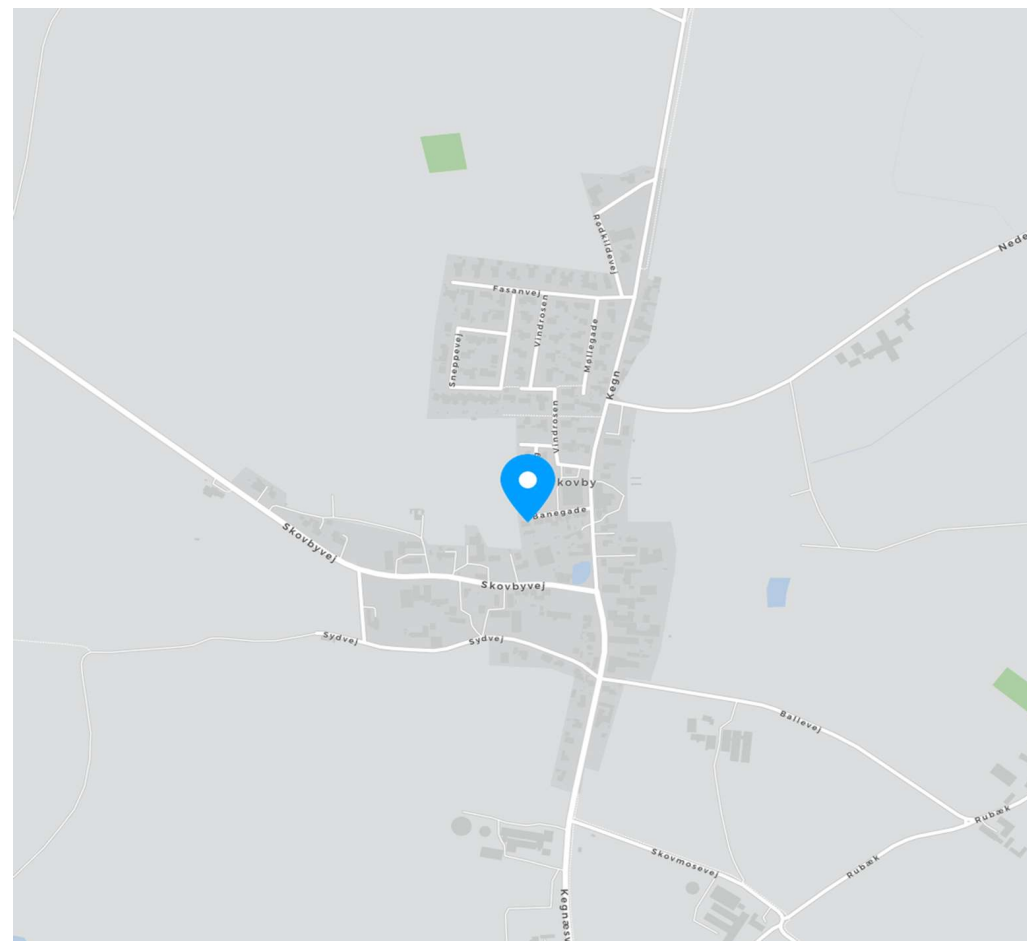
Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	169 Skovby, Lysabild m.fl.
BFE-nr.:	9159488
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1904

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	575 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m <sup>2</sup>
Udhus:	40 m <sup>2</sup>
Garage:	16 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: 15.10.2007 - Lokalplan nr LY 26.

**Planer**

Kommuneplan 3.3.002.G - Område til blandet bolig og erhverv i Skovby  
Lokalplan LY 26 - Eksisterende byområde i Skovby

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Område til ringriderplads Plan - Boligområde ved Mølvang  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Plan - Planstrategi 2022  
Lokalplan - Område til tæt-lav boligbebyggelse i Skovby

Drikkevandsinteresser - Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.900 Forbrug: 2.799 m<sup>3</sup> naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2023

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Banegade 15, Skovby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 449.000

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

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.975
Grundskyld	kr.	1.512
Renovation	kr.	3.681
Rottebekæmpelse	kr.	155
Husforsikring	kr.	4.909

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	449.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	721
I alt	kr.	454.271

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. 12.232

**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. 449.000

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

Dato: 19.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 402.000

**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

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 Rådhusørstvet