

Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**1.999.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.593**	Grund m^2	**747**
Byggeår/ombygget	**1960/2008**		

Sagsnr. **436-7060**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026



Ægte sommerhusidyl med loft til kip og skønne terrassemiljøer på naturskønne Kegnæs

På Flejmose 48 på naturskønne Kegnæs venter et særdeles indbydende sommerhus, hvor moderne komfort og ægte sommerhusidyl går hånd i hånd. Sommerhuset er løbende moderniseret og fremstår lyst, velholdt og lige til at tage i brug. Her får I 84 veludnyttede boligkvadratmeter, skønne, åbne opholdsrum med loft til kip og fantastiske terrassemiljøer, der indbyder til afslappende feriedage under åben himmel. Med den attraktive beliggenhed og korte afstand til stranden er sommerhuset oplagt til egne ferier, udlejning eller en kombination af begge dele.

Allerede ved ankomsten indfinder sommerhusstemningen sig, og man mærker hurtigt, hvordan roen sænker sig. Indenfor bydes I velkommen i entréen, hvorfra I naturligt ledes videre til sommerhusets hjerterum – det åbne køkken-alrum og stue. Her skaber loftet til kip en skøn rumfornemmelse, mens de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og trækker de grønne omgivelser langt med ind i boligen. Det lyse og moderne køkken ligger i åben forbindelse med alrummet og stuen, hvor der er god plads til at samle hele familien til lange middage, hyggelige spilaftener og afslappende stunder foran brændeovnen. Fra stuen er der direkte udgang til de skønne terrassemiljøer, så inde- og udelivet på fineste vis smelter sammen.

Sommerhuset byder desuden på to gode værelser og et rummeligt badeværelse med bruseniche. Den gennemtænkte planløsning sikrer, at hver eneste kvadratmeter er godt udnyttet, og den gennemgående lyse og moderne stil understreger den behagelige boligoplevelse.

Udendørs fortsætter de mange kvaliteter med en hyggelig have og en stor, flot træterrasse, der strækker sig rundt om sommerhuset. Her kan I følge solen i løbet af dagen, nyde morgenkaffen i de fredelige omgivelser og lade de lune sommeraftener trække ud over grillmiddage og hyggeligt samvær.

Fortsættes på næste side...

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026

Haven indbyder til både leg og afslapning, mens carporten og de gode udhusfaciliteter sikrer rigeligt med opbevaringsplads til havemøbler, cykler og strandudstyr.

Beliggenheden på Kegnæs fuldender den attraktive helhed. Her er I omgivet af smuk natur, åbne landskaber og en betagende kyststrækning, hvor der er rig mulighed for at nyde lange gåture, friske dukkerter og aktiviteter på vandet. Kegnæs emmer af fred og feriestemning og er det perfekte sted at trække stikket fra hverdagens travlhed og nyde tiden med familie og venner.

Her får I et gennemført og indflytningsklart sommerhus, hvor rammerne er sat for mange års skønne ferieminder – uanset om I ønsker jeres eget fristed, en attraktiv udlejningsbolig eller en kombination af begge dele.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

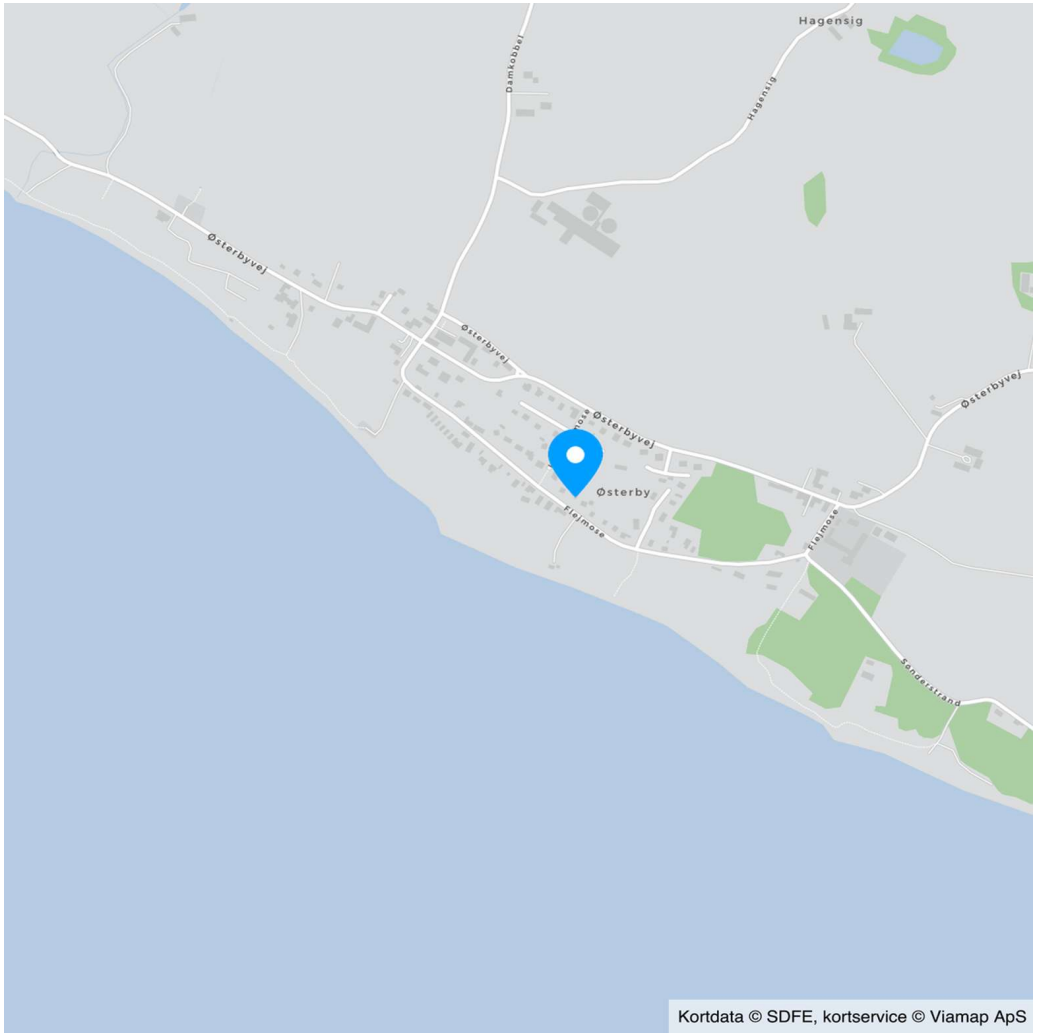
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsformål
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	248 Sønderby, Kegnæs
BFE-nr.:	5286579
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.465.000
Grundværdi:	494.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.172.000
Grundlag for grundskyld:	395.200

Arealer**

Grundareal:	747 m²
Boligareal i alt:	84 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m²
Carport:	30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt egetræskommode i stue og indholdet af det hvide skab i værkstedet. Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen, medmindre andet er aftalt imellem parterne. Køber gøres særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke nødvendigvis det der fremgår af fotos i salgsmaterialet.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 07.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 13.03.1966 - Dok om sommerhus mv, vandløb mv 45_S_68 - korrekt dato 15.03.1966

Planer
Kommuneplan 3.4.003.S - Østerby
Lokalplan KE 4 - Østerby bolig- og sommerhusområde

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Planstrategi 2026:
https://dokument.plandata.dk/70_12191058_1793717326286.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring, Alm. Brand og Forsia Forsikring.

Udlejning
Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved AirBnb

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold
Der er registreret 5 værelser på ejendommen, men der findes kun 3 værelser heraf 1 stue

Antenne- og internet
Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 436-7060
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.977
Grundskyld	kr.	5.335
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	627
Rottebekæmpelse	kr.	144
Husforsikring	kr.	4.039
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.116

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
I alt	kr.	2.018.812

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Flejmose 48, Kegnæs, 6470 Sydals Kontantpris: kr. 1.999.000	Sagsnr.: 436-7060 Ejerudgift/md.: kr. 1.593	Dato: 26.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.221.000
Nr. 4: hovedstol kr. 285.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Tilbehør
Køleskab (Bosch), Fryser (Gram), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ardo), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet