

REAL



Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	85
Kontant	1.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.402	Grund m ²	1.129
Byggeår	2006		

Sagsnr. **436-6785**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026



Lyst Kalmar-sommerhus fra 2006 i det populære Skovmose

Velkommen til Ellemose 21 i det attraktive Skovmose – et lyst og velholdt Kalmar-sommerhus, der emmer af ægte ferieidyl og komfort. Her får I 85 veludnyttede kvadratmeter i rolige omgivelser, tæt på både strand, vand og gode indkøbsmuligheder i Skovby.

Allerede ved ankomsten mærker man den indbydende stemning. Entréen byder velkommen med god plads til overtøj og praktiske vaskefaciliteter. Herfra træder man ind i husets naturlige samlingspunkt – det åbne og lyse opholdsrum, hvor feriestemningen straks indfinder sig. Rummet er indrettet med god plads til både spiseafdeling og hyggeligt opholdsområde, og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald samt direkte udgang til det dejlige terrassemiljø. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, hvilket skaber en naturlig sammenhæng og gør det let at være sammen – også når der laves mad.

Sommerhuset rummer tre gode værelser, der giver plads til både familie og gæster, samt et stort badeværelse, hvor I kan forkæle jer selv med sauna – perfekt efter en dag ved stranden.

Udendørs byder ejendommen på et skønt terrassemiljø, hvor solen kan nydes dagen lang, samt en dejlig have med plads til leg, afslapning og hyggelige stunder i det fri.

Området omkring Skovmose er særligt eftertragtet for sin smukke natur og børnevenlige sandstrand, der ligger i kort afstand fra huset. Her er der rig mulighed for lange gåture langs vandet, badning og afslapning i naturskønne omgivelser. Samtidig er der kun en kort tur til Skovby, hvor I finder indkøbsmuligheder og dagligdagens fornødenheder. Området er ideelt til både eget brug og udlejning, hvilket giver et attraktivt udlejningspotential.

Et skønt sommerhus for jer, der ønsker en velholdt feriebolig med god beliggenhed og masser af muligheder.

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: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

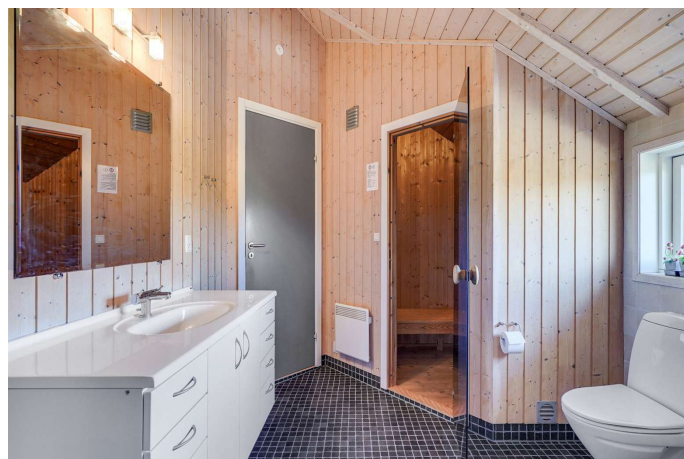
Dato: 13.04.2026



Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

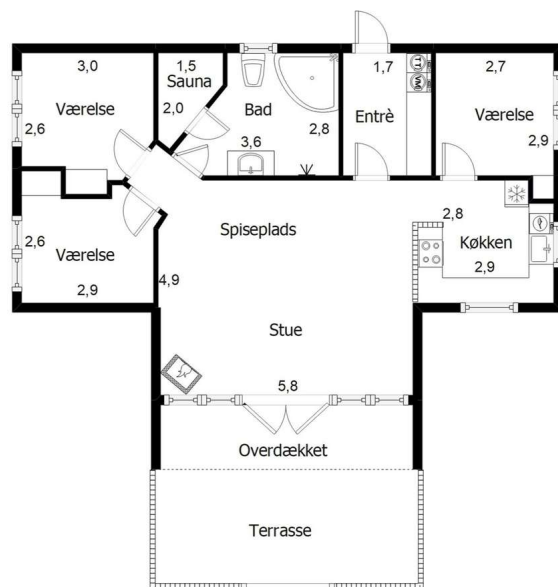
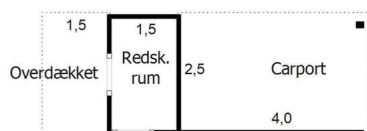
Dato: 13.04.2026



Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

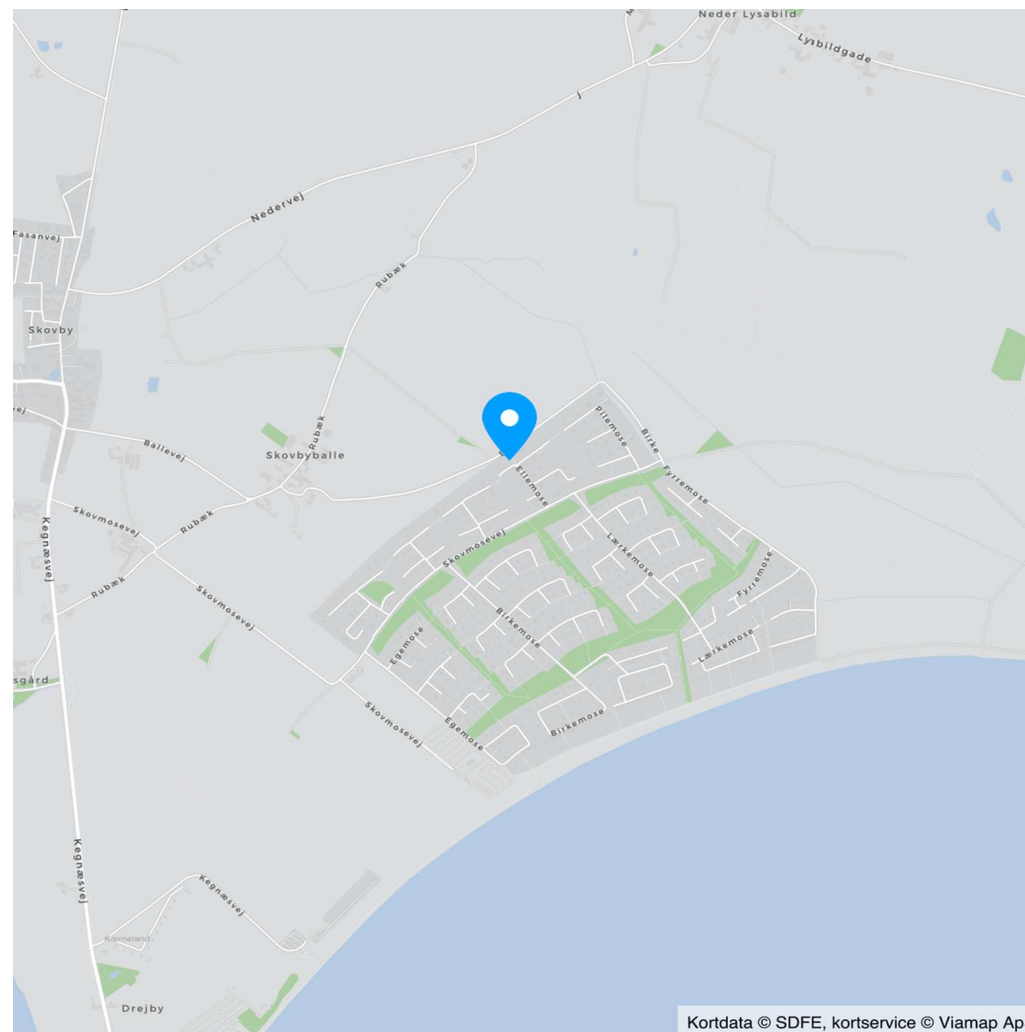
Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1189cd Skovby, Lysabild
BFE-nr.: 9927756
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.322.000
Grundværdi: 285.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.057.600
Grundlag for grundskyld: 228.000

Arealer**

Grundareal: 1.129 m²
Boligareal i alt: 85 m²

Øvrige arealer:

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 30.09.2005 - Lokalplan LY 24 på 1192

Planer

Kommuneplan 3.3.008.S - Sommerhusområde ved Skovmose
Lokalplan LY 24 - Sommerhusområde ved Skovmose

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

Spildevandsplan 2025-2030:

<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Efter aftale

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.394	Kontantpris	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	3.078	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.516.162
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Grundejerforening	kr.	600	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		
Husforsikring	kr.	4.009			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.826			

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: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Skovmose
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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

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.

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Dansommer

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer

Carport: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats ukendt. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.



Adresse: Ellemose 21, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6785
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 13.04.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Rådhusørstvet