

REAL



## Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>899.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.184</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.278</b>
Byggeår	<b>1966</b>		

Sagsnr. **436-6766**

**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: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026



### Charmerende sommerhus på Kegnæs

Drømmer du om et fristed tæt på vandet, hvor naturen og roen får lov at fylde? På Kegnæsmose 7 på skønne Kegnæs finder du dette charmerende sommerhus, som ligger i et fredeligt område omgivet af dejlig natur og med kort afstand til vandet. Her får du et oplagt sted at trække stikket fra hverdagen og nyde livet i naturskønne omgivelser, samtidig med at indkøbsmuligheder kun ligger en kort køretur væk.

Sommerhuset byder velkommen indenfor i et rummeligt og hyggeligt alrum, hvor den klassiske sommerhusstemning straks mærkes. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaområde, så familie og venner kan samles til hyggelige stunder året rundt. Fra alrummet er der direkte udgang til den skønne terrasse, hvor dørene let kan åbnes på varme sommerdage, så inde og ude smelter naturligt sammen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket skaber en dejlig sammenhæng i boligen og gør det muligt at være en del af samværet, selv når der tilberedes mad. Boligen rummer desuden to gode værelser samt et badeværelse med bruseniche. Derudover findes et disponibelt rum, som giver ekstra fleksibilitet til eksempelvis hobby, opbevaring eller gæster. Flere skure giver samtidig gode muligheder for opbevaring af haveredskaber, cykler eller strandudstyr.

Udendørs venter et skønt terrassemiljø, hvor du kan nyde udsigten ud over trækrønerne og lade roen sænke sig. Terrassen indbyder til lange sommeraftener, grillmiddage og afslappende stunder i solen. Haven er hyggelig og nem at holde, og den skaber en dejlig ramme om livet i sommerhuset.

Kegnæs er kendt for sin smukke natur, rolige atmosfære og de mange skønne kyststrækninger. Her finder du gode badestrande, fine muligheder for gå- og cykelture samt et rigt dyreliv. Øen er forbundet med Als via en dæmning, hvilket gør det let at komme til både indkøb, spisesteder og oplevelser i nærliggende byer som Skovby og Sønderborg. Her får du med andre ord et skønt sommerhus i naturskønne omgivelser – perfekt til ferier, weekendophold og afslapning året rundt.

### 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.

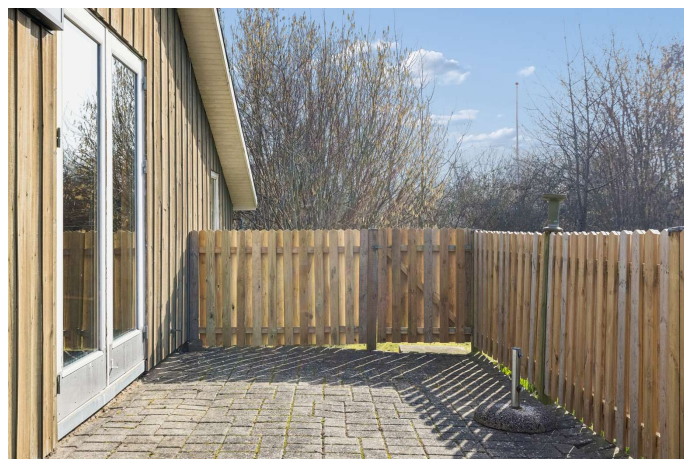
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

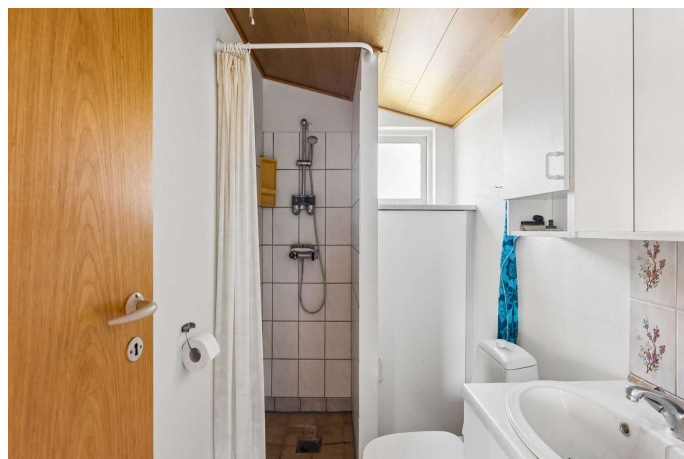
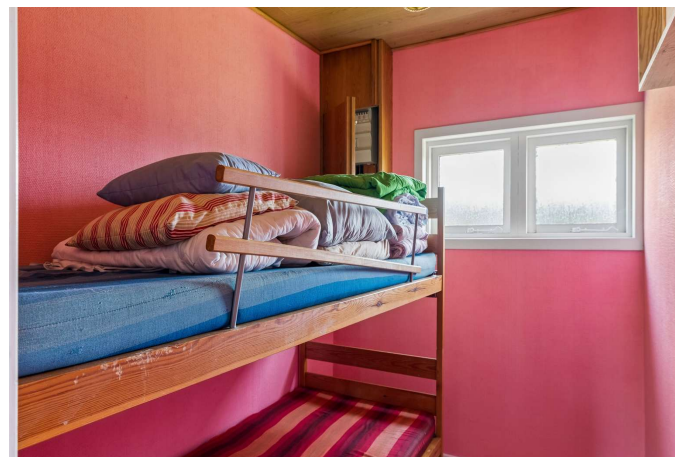
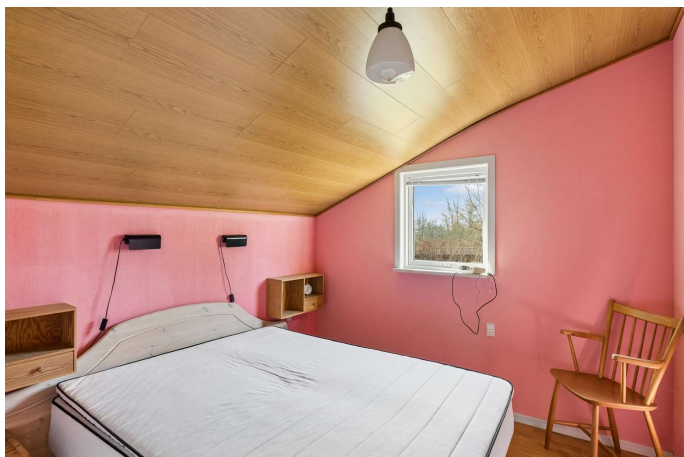
Dato: 03.05.2026



Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026

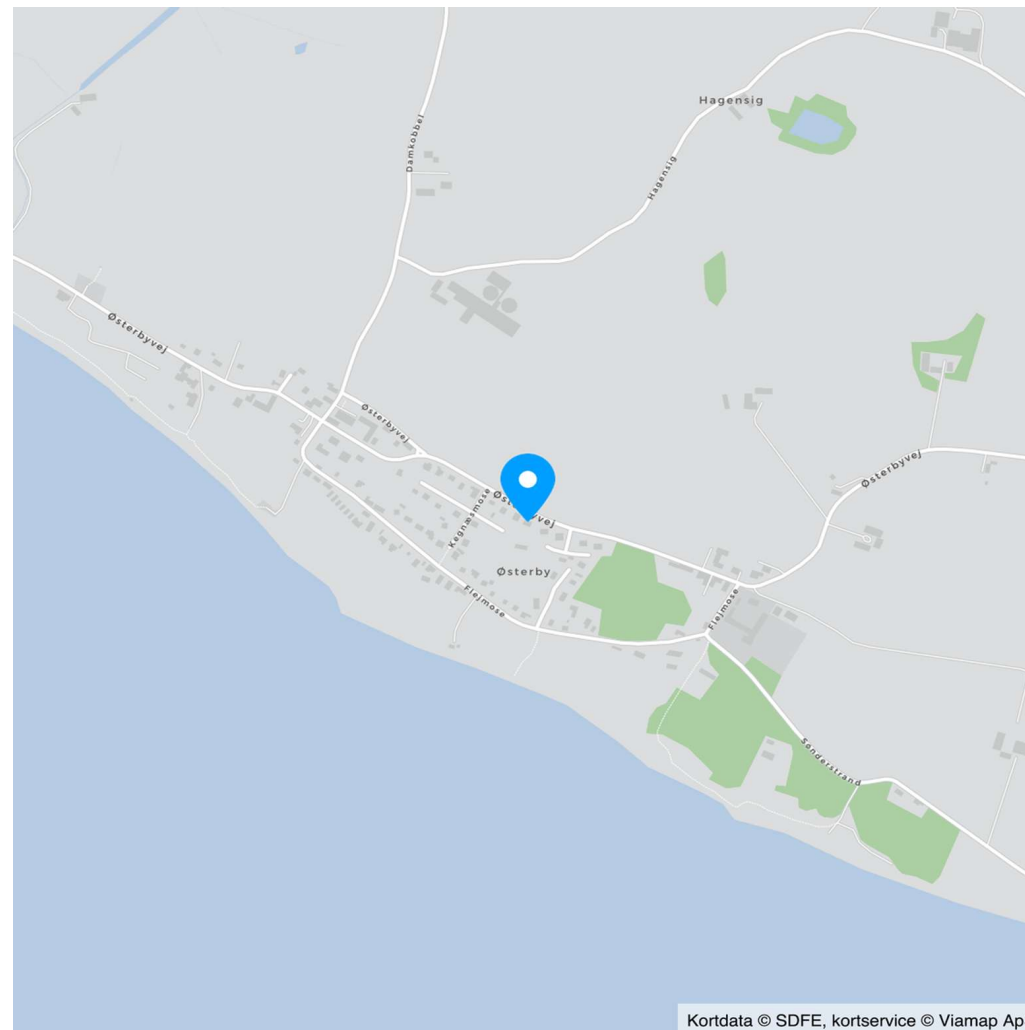




Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 227 Sønderby, Kegnæs  
BFE-nr.: 5286559  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 893.000  
Grundværdi: 342.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 714.400  
Grundlag for grundskyld: 273.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.278 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 56 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 12 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: 06.09.1967 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

**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](https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf)  
Planstrategi 2022:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11131726\\_1666868529228.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf)  
Udvikling i kystnærhedszonen 2023:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276110\\_1706267235180.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf)  
Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_3781606\\_1507638407864.pdf](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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**Arealer - uoverensstemmelse**

Der er på BBR registreret 1 værelse men der er 2 værelser og 1 stue i ejendommen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**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.

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.

**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.

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.643	Kontantpris	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	3.694	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	914.366
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Husforsikring	kr.	3.134			
			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		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.206			

**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: Kegnæsmose 7, Kegnæs, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6766  
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 03.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**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