

REAL



Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	102
Kontant	1.699.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.541	Grund m ²	865
Byggeår	1977		

Sagsnr. **436-6796**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026



Lyst og moderniseret sommerhus i Skovmose

Velkommen til Birkemose 112 i attraktive Skovmose – et charmerende og lyst sommerhus, der emmer af ægte sommerhusidyl. Her får du et moderniseret sommerhus med loft til kip og synlige bjælker, som skaber en varm og autentisk stemning. Med hele 102 veldisponerede boligkvadratmeter er der god plads til både familie og gæster, og boligen egner sig perfekt til en kombination af eget brug og udlejning.

Allerede når du træder ind i sommerhuset, mærker du den afslappede feriestemning. Hjertet i huset er det åbne opholdsrum, hvor køkken, stue og spiseplads smelter sammen i ét indbydende rum. Her er der plads til at samles og nyde ferien i hinandens selskab. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og giver direkte udgang til den hyggelige træterrasse og haven, så inde- og udeliv naturligt forbindes. Brændeovnen fuldender stemningen og skaber hygge på kølige dage.

Sommerhuset rummer fire gode værelser med plads til både familie og overnattende gæster. Badeværelset fremstår velholdt og byder desuden på sauna – perfekt til afslapning efter en dag ved stranden eller i naturen. Udendørs venter en dejlig træterrasse, hvor sommerdagene kan nydes fra morgen til aften. Den lukkede have er ideel til både leg og afslapning og skaber trygge rammer for hele familien.

Beliggenheden i Skovmose er særdeles attraktiv med kort afstand til den populære badestrand og gode lokale faciliteter. I området finder du blandt andet minigolf, kiosk samt pizza- og grillbar – alt sammen med til at gøre ferien nem og bekvem. Der er desuden kort afstand til Skovby, hvor du finder indkøbsmuligheder, og fra sommerhuset er der nem adgang til Sønderborg, som byder på hyggeligt byliv, shopping og kulturelle oplevelser.

Her får du et skønt sommerhus i et eftertragtet område – klar til at danne rammen om mange gode ferieminder.

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: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026



Adresse: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

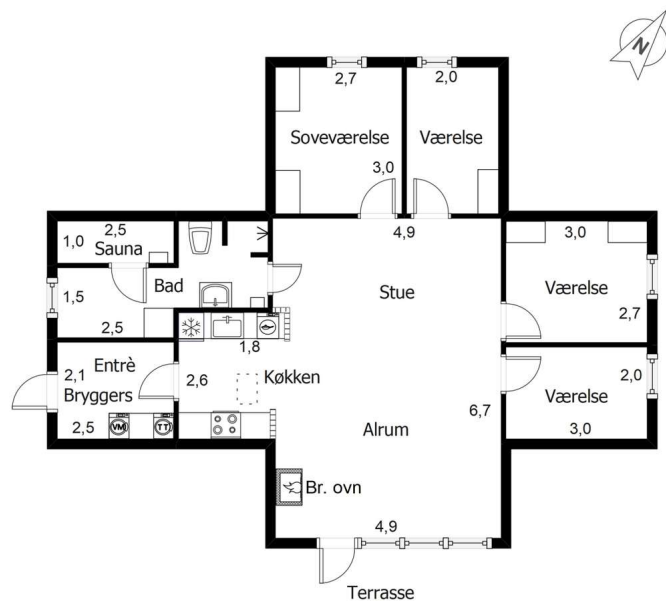
Dato: 10.04.2026



Adresse: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

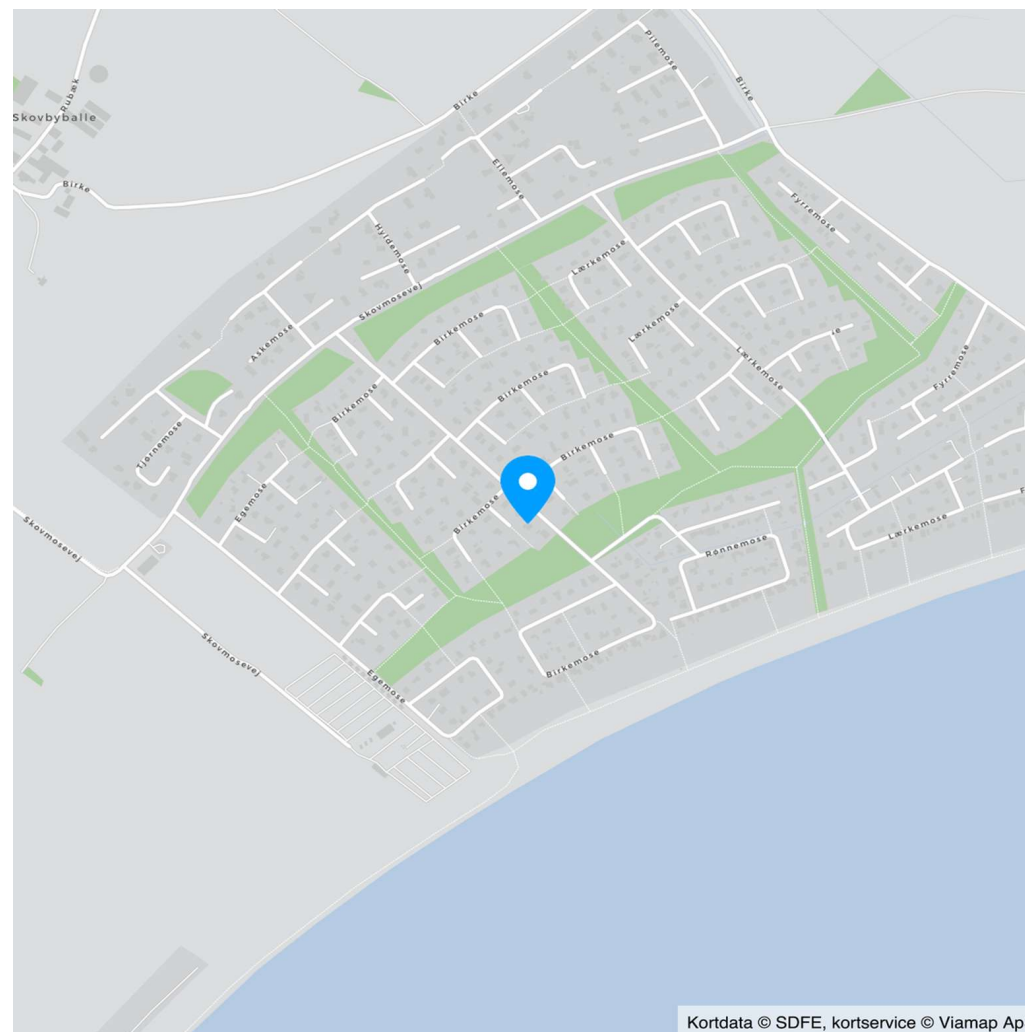
Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning





Adresse: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 772 Skovby, Lysabild
BFE-nr.: 5288835
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.226.000
Grundværdi: 323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.800
Grundlag for grundskyld: 258.400

Arealer**

Grundareal: 865 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 3 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.11.1973 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 09.11.1973 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 3: 15.09.1975 - Tillæg til byplan nr. 3 -
- Nr. 4: 10.10.1985 - Dok om vedtægt for landvindingslaug mv

Planer

Kommuneplan 3.3.001.S - Område ved Skovmose
Lokalplan BY3-535 - 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris	kr.	1.699.000
Grundskyld	kr.	3.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.717.362
Rottebekæmpelse	kr.	137			
Grundejerforening, anslået	kr.	500	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, anslået	kr.	4.000			
Lysabild-Skovby pumpelag	kr.	750			
Lysabild-Skovby digelag	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.497			

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: Birkemose 112, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6796
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

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 tillknytning 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 Sol og Strand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

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

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen 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 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.

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 Rådhusørvet