



REAL

Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	200
Kontantpris	895.000	Erhverv m2	39
Ejerudgift	1.631	Grund m2	906
Byggeår/ombygget	1777/1986	Energimærke	G

Sagsnr. **436-6557**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende og idyllisk stråtækt ejendom i naturskønne omgivelser på Sydals
Velkommen til Engmosen 2 – en indbydende og autentisk ejendom, der kombinerer klassisk charme med masser af plads og en fredelig beliggenhed. Med bindingsværk og stråtag, hvor næsten hele taget er skiftet i 2023, oses huset af sjæl og historie. Her får du hele 200 m² bolig at nyde – ideel til familien eller dig, der sætter pris på rummelighed og en rolig atmosfære. Ejendommen er desuden moderniseret med respekt for husets originale detaljer, så du får komfort og funktionalitet uden at gå på kompromis med den klassiske stil.

Man træder ind i boligen via entréen, hvorfra der er adgang til boligens badeværelse. Herfra fortsætter man ind i det hyggelige køkken, som ligger adskilt fra spisestue og stue via en dør. Det giver en naturlig opdeling mellem madlavning og opholdsrum. Spisestuen og stuen ligger i forlængelse af hinanden og udgør tilsammen et lyst og rummeligt fællesområde med plads til både spisebord og sofaarrangement. De store vinduespartier bidrager til et behageligt lysindfald og en varm atmosfære.

Stueplan byder desuden på tre gode rum, som kan bruges til alt fra værelser, kontor eller noget helt tredje. Derudover finder du et praktisk fyrrum og værksted i ét – perfekt til både opbevaring, teknik og hobbyprojekter. På førstesalen venter en stor, indbydende opholdsstue samt to rummelige værelser, der egner sig perfekt til børneværelser, gæster eller afslapning.

Udendørs får du en rolig, overskuelig have med flere hyggelige terrassemiljøer – ideelle til afslapning, sommermåltider og udeliv.

Ejendommen er beliggende i et stille og naturskønt område på Sydals, hvor naturen er lige uden for døren, og hvor du samtidig har kort afstand til en af områdets bedste badestrande – perfekt til sommerdage og udflugter med familien. Her kan du nyde gåture i landskabet, cykelture ad små veje og en rolig hverdag væk fra byens støj. Samtidig er der ikke langt til indkøbsmuligheder, skole og daginstitutioner i nærområdet. Engmosen 2 er en ejendom med karakter, atmosfære og rummelighed – perfekt til dig, der drømmer om et liv i rolige og naturnære omgivelser.

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: Morten Søndergaard

Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026



Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026



Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026



Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	143 Lysabild Ejerlav, Lysabild
BFE-nr.:	5287520
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1777/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	687.000 kr.
Grundværdi:	194.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	549.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	155.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	906 m ²
- heraf vej	17 m ²
Erhvervsareal:	39 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.12.1921 lbnr. 928051-45 Tillægstekst Dok om brønd mv
Nr. 2 lyst d. 16.10.1974 lbnr. 13584-45 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 8,20 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme + Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyser det faktiske varmekonsum til at være 2 paller træpiller - ca. 9.000 kr. årligt.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

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.. 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.

Kloakering

Det må i fremtiden forventes at der vil blive stillet øgede krav til ejendommens afledning af spildevand iflg. Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan

Brændeovn

Brændeovnens produktionsår er ukendt

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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



Adresse: Engmosen 2, Lysabild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.389
Husforsikring	kr.	9.358	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.934	I alt	kr.	925.639
Skorstensfejning	kr.	1.234			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	88	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.572			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.851 md./ 58.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.930 md./ 47.166 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Engmosen 2, Lysbild, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 436-6557
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 20.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 Rådhusstræde