

REAL



## Lærkemosen 76, Skovmosen, 6470 Sydals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>92</b>
Kontant	<b>1.499.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.448</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>936</b>
Byggeår	<b>1977</b>		

Sagsnr. **436-6768**

**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: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026



### Indflytningsklart sommerhus med skøn terrasse og hyggelig pejs

Velkommen til Lærkemose 76 i Skovmose – et lyst, indbydende og særdeles velholdt sommerhus i Skovmose tæt på strand og naturskønne omgivelser. Her får du 92 veludnyttede kvadratmeter, hvor både komfort og ægte sommerhusstemning går hånd i hånd.

Allerede ved ankomst mødes du af en stor og lys entré, der fungerer som fordelingsgang til sommerhusets øvrige rum. Herfra åbner boligen sig op i en rummelig stue, hvor lyset strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Stuen rummer god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofaområde, og den stemningsfulde pejs fuldender følelsen af ægte sommerhushygge. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn, afskærmet terrasse, hvor udelivet kan nydes i rolige og private rammer.

Køkkenet fremstår velholdt og funktionelt, og i værelsesafdelingen finder du tre gode værelser, som giver plads til både familie og gæster. Badeværelset er ligeledes pænt og praktisk indrettet med bruseniche.

Udendørs byder ejendommen på flere dejlige terrasse miljøer, hvor solen kan nydes fra morgen til aften – perfekt til afslapning, grillhygge og lange sommerdage. Derudover får du både garage og redskabsrum, som giver god opbevaringsplads til både bil, cykler og haveredskaber.

Sommerhuset er beliggende i det populære Skovmoseområde på Sydals, som er kendt for sin skønne natur og en af områdets bedste badestrande – ideelt for både børn og voksne. Her er der rig mulighed for gå- og cykelture i naturskønne omgivelser, og samtidig er der kort afstand til indkøb og øvrige faciliteter.

Et særdeles velholdt og indflytningsklart sommerhus i et attraktivt ferieområde – perfekt til både afslapning, udlejning og gode oplevelser 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.

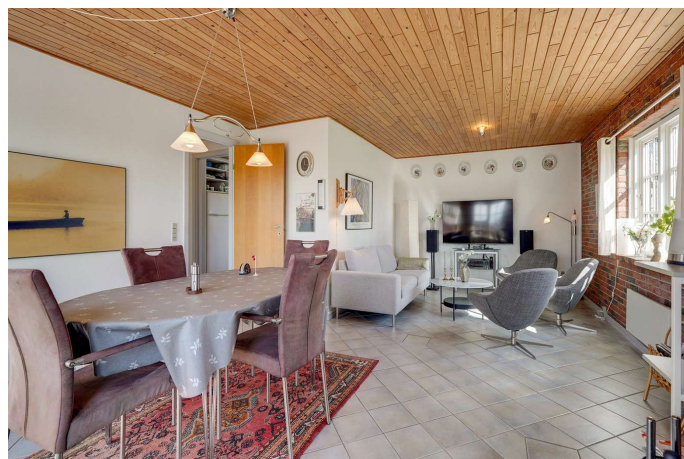
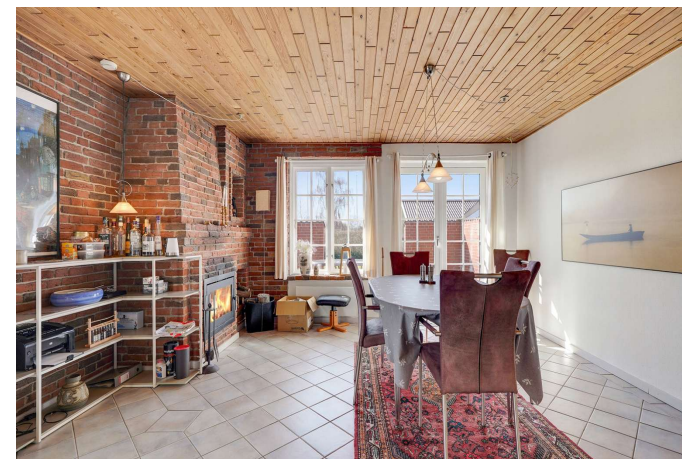
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026





Adresse: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

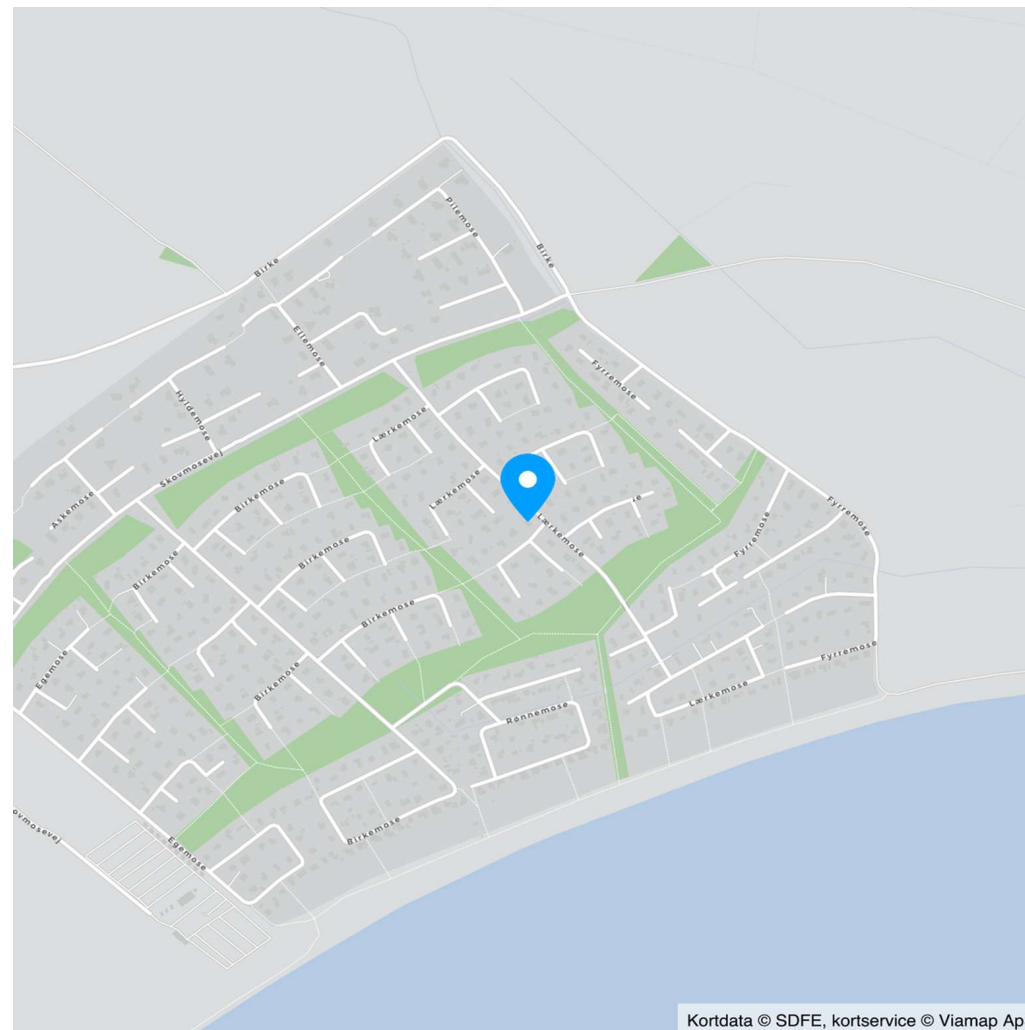
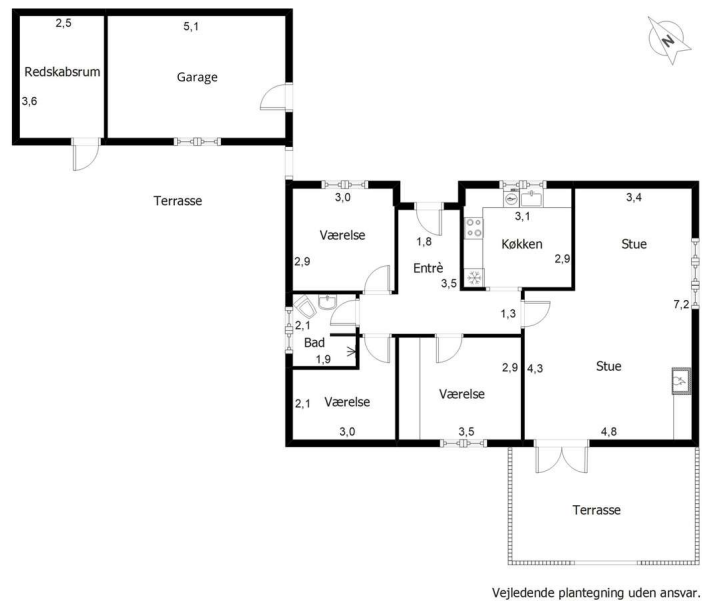
Dato: 12.06.2026



Adresse: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 820 Skovby, Lysabild  
BFE-nr.: 5288883  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.121.000  
Grundværdi: 290.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 896.800  
Grundlag for grundskyld: 232.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 936 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 92 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 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: 09.11.1973 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 2: 09.11.1973 - Dok om grundejerforening mv
- 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](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. 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: Lærkemose 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme (Varmepumpe)  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (Varmepumpe)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: 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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lærkemosen 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.574	Kontantpris	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	3.132	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.	147			
Grundejerforening	kr.	400	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.	4.500			
Lysabild-Skovby digelag	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.373			

**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: Lærkemosen 76, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6768  
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 12.06.2026

#### 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:

Nr. 5: hovedstol kr. 637.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Lærkemosen  
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.

#### **Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### **Pejseindsatser med UKENDT produktionsår (Sælger oplyser at den er fra 2014)**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

#### **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 af fælles arealer/ejendomme**

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.

# 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