

REAL



Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	109
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.840	Grund m ²	932
Byggeår	2024		

Sagsnr. **436-6798**

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: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026



Gennemført og moderne sommerhus med fantastiske terrassemiljøer

Velkommen til Askemose 11 i det attraktive Skovmose – et gennemført og moderne sommerhus, hvor moderne komfort og ægte feriestemning går hånd i hånd. Her får I et indbydende sommerhus på 109 veludnyttede kvadratmeter, der både egner sig perfekt til egne ferier og til udlejning.

Allerede ved ankomst mærker man husets kvalitet og gennemtænkte stil. Indenfor træder man direkte ind i det store, åbne opholdsrum med loft til kip, som skaber en fantastisk rummelighed og et skønt lysindfald. Her smelter stue, alrum og det moderne samtalekøkken elegant sammen – et naturligt samlingspunkt for familie og venner. Brændeovnen fuldender stemningen og indbyder til hyggelige aftener året rundt. Fra alrummet er der direkte udgang til de imponerende terrassemiljøer, som virkelig løfter oplevelsen. Her finder I både overdækkede terrasser og en stor, solrig træterrasse med vildmarksbad – perfekt til afslapning under åben himmel. Boligen byder desuden på et stort soveværelse med eget en suite badeværelse, to gode værelser samt endnu et badeværelse med plads til vaskefaciliteter. Indretningen er både funktionel og indbydende – ideel til både familieliv og udlejning.

Udendørs venter en flot og velanlagt træterrasse med flere hyggelige, overdækkede opholdszoner. Haven er nem at holde og giver god plads til leg, afslapning og aktiviteter for både børn og voksne.

Beliggenheden i Skovmose er attraktiv og familievenlig med kort afstand til det hele. Området byder på en flot minigolfbane, hoppeborg, kiosk og grillbar – alt sammen med til at skabe den klassiske sommerhusstemning. Blot 500 meter fra Skovmose ligger Skovby med indkøbsmuligheder, kro og et levende byliv med mange aktiviteter hen over sommeren. Derudover er der kun få kilometer til Drejet og Kegnæs, hvor mulighederne for vandsport er ideelle. Den nærliggende badestrand er kendt for sit klare vand og fine sand, og området er omgivet af skøn natur, der indbyder til gåture og oplevelser året rundt. Samtidig er der kun ca. 20 minutters kørsel til Sønderborg, hvor I finder gode shoppingmuligheder, caféer og kulturtilbud.

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: Dorthe Seeberg Haurum

Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026



Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026





Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

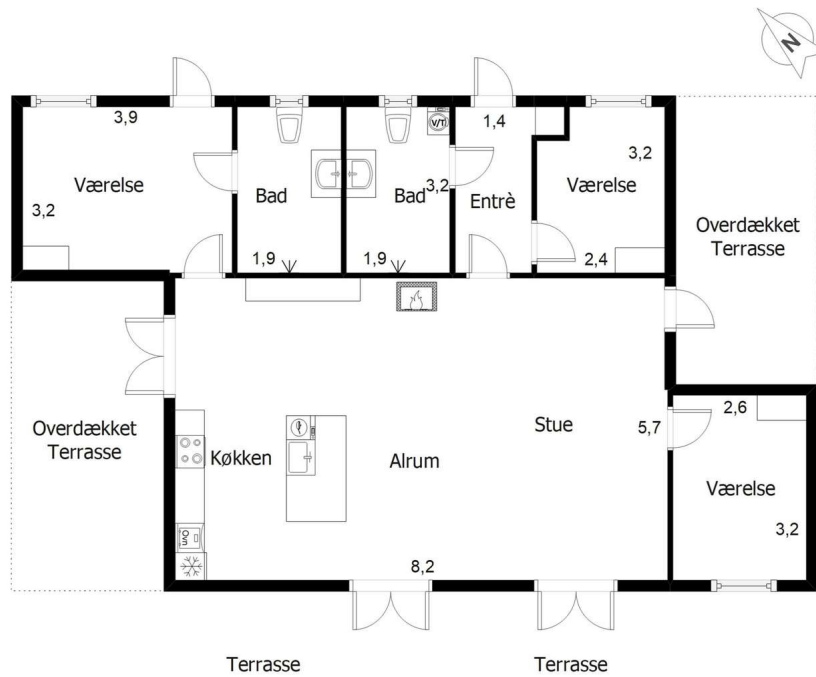




Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

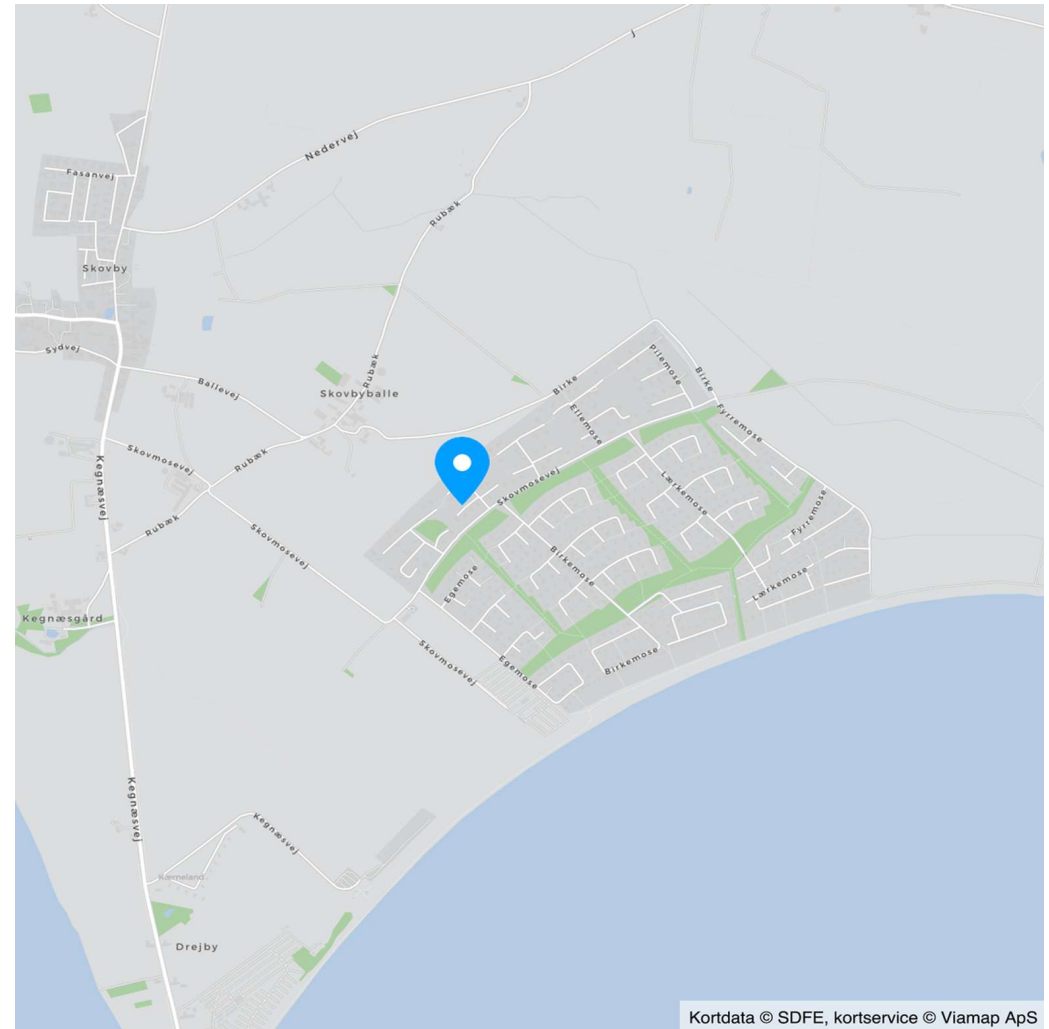
Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1189aq Skovby, Lysabild
BFE-nr.: 9927716
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 308.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.759.200
Grundlag for grundskyld: 246.400

Arealer**

Grundareal: 932 m²
Boligareal i alt: 109 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):

Køle/fryseskab (Leonhard), Ovn (Leonhard), Emhætte (Elica), Opvaskemaskine (Beko), Kogeplade (Beko)

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: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.972	Kontantpris	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	3.326	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
Skorstensfejning	kr.	940	I alt	kr.	2.220.012
Rottebekæmpelse	kr.	139			
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.	4.541			
Lysabild-Skovby pumpelag	kr.	563			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.074			

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: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

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

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 Novasol

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



Adresse: Askemose 11, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6798
Ejerudgift/md.: kr. 1.840

Dato: 25.04.2026

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[®]

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