



REAL

Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	899.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.396	Grund m2	948
Byggear	1965		

Sagsnr. **436-6611**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Skønt sommerhus tæt på strand og natur i attraktive Skovmose

På Fyrremose 152 finder du dette hyggelige og velholdte sommerhus på 50 m², beliggende i det eftertragtede sommerhusområde Skovmose på Sydals. Her får du en skøn beliggenhed med kort afstand til den børnevenlige strand og den smukke natur, der kendetegner området.

Sommerhuset byder på en dejlig atmosfære og indretning, der er perfekt til afslapning og samvær. Du træder ind i en entré, som åbner sig op til sommerhusets hjerte – det lyse køkken alrum og stue i ét. Køkkenet ligger praktisk i vinklen, så det er afskærmet men stadig en integreret del af opholdsrummet. Her er der ægte sommerhusstemning med plads til både madlavning, hygge og spil ved spisebordet. Fra stuen er der direkte udgang til den skønne terrasse, hvor du kan nyde solen og de rolige omgivelser.

Derudover rummer sommerhuset to gode værelser samt et badeværelse med bruser – alt, hvad du har brug for til en afslappende ferie ved kysten.

Udendørs venter en dejlig grund med gode rammer for leg og udeliv, samt et hyggeligt terrassemiljø, hvor du kan samle familie og venner til grill og lange sommeraftener.

Skovmose er et populært sommerhusområde kendt for sin fredelige atmosfære, smukke strand og naturskønne omgivelser. Her finder du aktiviteter for hele familien – blandt andet en minigolfbane i området. Inden for kort afstand ligger indkøbsmuligheder og en bager, og ønsker du byliv og kultur, er der ikke langt til Sønderborg, som byder på gode shoppingmuligheder, hyggelige caféer og spændende seværdigheder.

Alt i alt et ideelt sommerhus for dig, der drømmer om fred og ro i naturskønne rammer – tæt på både strand, indkøb og byliv.

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: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025



Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

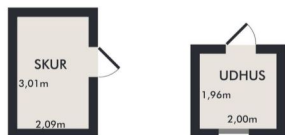


Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

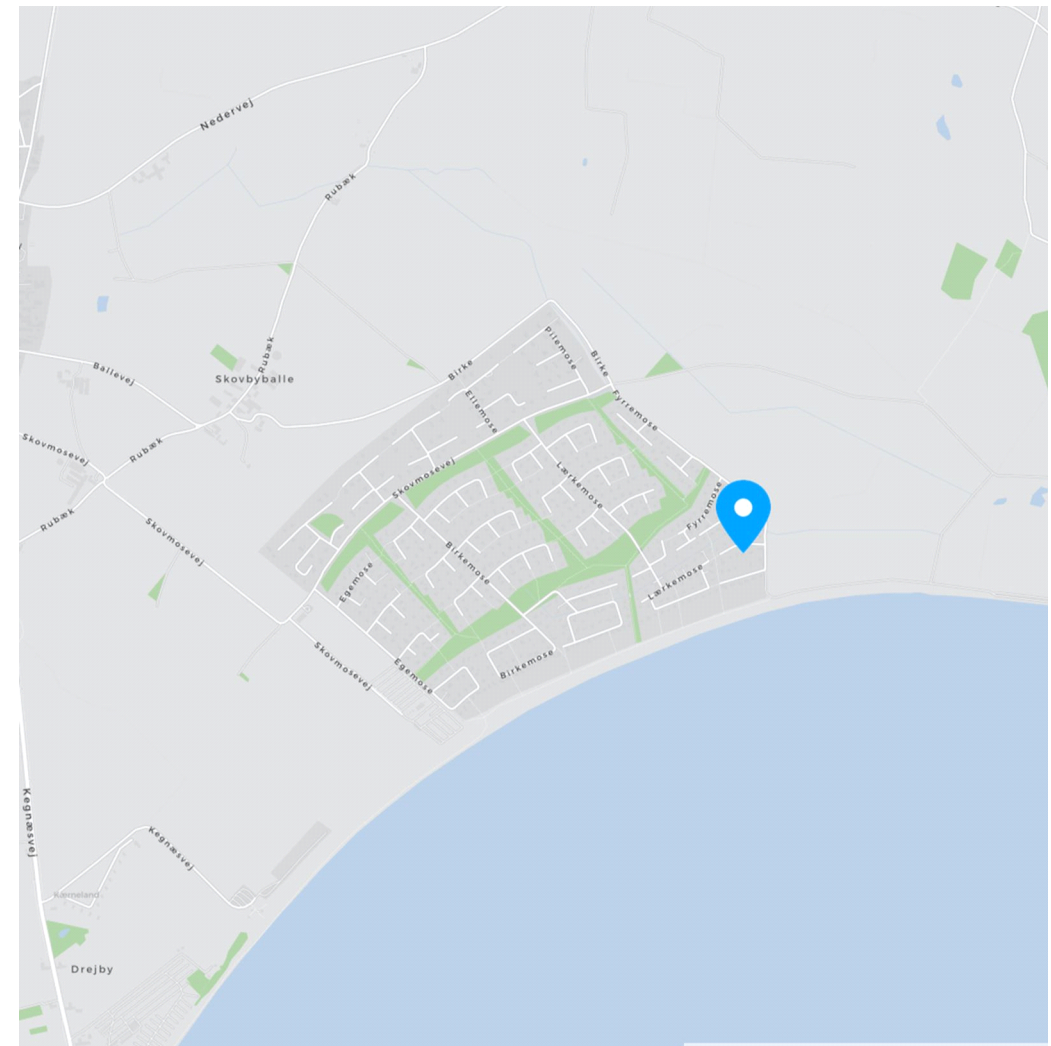
Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	411 Skovby, Lysabild
BFE-nr.:	5288476
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	726.000 kr.
Grundværdi:	355.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	580.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	284.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	948 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.02.1968 lbnr. 772-45 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 10.10.1985 lbnr. 21455-45 Tillægstekst Dok om vedtægt for
landvindingslaug mv
Nr. 3 lyst d. 26.03.1990 lbnr. 3572-45 Tillægstekst Lokalplan nr. LY 10

Planforhold

Lokalplan - Del af eksisterende sommerhusområde i Skovmose
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Område ved Skovmose
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Bosch, Komfur - Juno

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele, gyngestol, stort verdenskort, lampe over tv, sofabord, globalknivene på væggen, 2 cykler, cykelhjelm samt padelboard.

Havemøbler, haveredskaber samt øvrige løsøre der befinder sig i eventuelle udhuse, på terrasser etc. medfølger også i handlen,

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug 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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.962	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.000
Grundskyld	kr.	3.834	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.234			
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	912.752
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	24			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Digelaug	kr.	1.000			
Pumpelaug	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1 år		16.753			

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 4.976 md./ 59.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.963 md./ 47.558 år v/26,61%
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: 23.09.2025
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: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fyrremose

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

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.

Arealer:

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Udhus: Bygningen er ikke anført i BBR

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.

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.



Adresse: Fyrremose 152, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 899.000

Sagsnr.: 436-6611
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Vedr. Udhuse ialt 15 m2: Forsikringen dækker ikke skade ved angreb af svamp og insekter. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

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