

REAL



Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	115
Kontant	2.099.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.699	Grund m ²	972
Byggeår	2021		

Sagsnr. **436-6813**

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 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026



Moderne og stemningsfuldt sommerhus fra 2021 med fantastiske terrassemiljøer

På en rolig beliggenhed i naturskønne Skovmose finder I dette indbydende sommerhus fra 2021, hvor moderne komfort, lys og hyggelig sommerhusstemning går op i en højere enhed. Her er der skabt de perfekte rammer for ferieliv, afslapning og samvær – både inde og ude – og huset egner sig samtidig ideelt til en kombination af eget brug og udlejning med sine attraktive faciliteter og populære beliggenhed.

Husets naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum i åben forbindelse med køkkenet. Store vinduespartier og ovenlysvinduer lader dagslyset strømme ind og skaber en skøn, luftig atmosfære, mens brændeovnen bidrager med varme og hygge på kølige dage. Fra alrummet er der direkte udgang til det imponerende terrassemiljø, som i høj grad er med til at gøre denne ejendom helt særlig.

De store terrassemiljøer smyger sig omkring huset og skaber enestående muligheder for at nyde udelivet fra morgen til aften. Her er god plads til både solsenge, loungemøbler og lange grillmiddage med familie og venner. Flere hyggelige kroge giver mulighed for både sol, skygge og læ alt efter tidspunkt på dagen, og det gennemførte udemiljø indbyder til afslapning i fredelige omgivelser. Udebruseren fuldender den ægte sommerhusstemning og gør det nemt at skylle sandet af efter en tur til stranden, mens saunaen ved terrasseområdet inviterer til wellness og afslapning året rundt.

Sommerhuset er velindrettet med fire gode værelser samt et moderne badeværelse med bruseniche. Derudover får I en praktisk entré/bryggers med plads til vaskefaciliteter og et separat teknikrum, hvilket gør huset både funktionelt og komfortabelt til både eget brug og udlejning.

Til ejendommen hører også carport og skur med god plads til opbevaring af blandt andet cykler, havemøbler og strandudstyr.

Fortsættes på næste side...

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: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

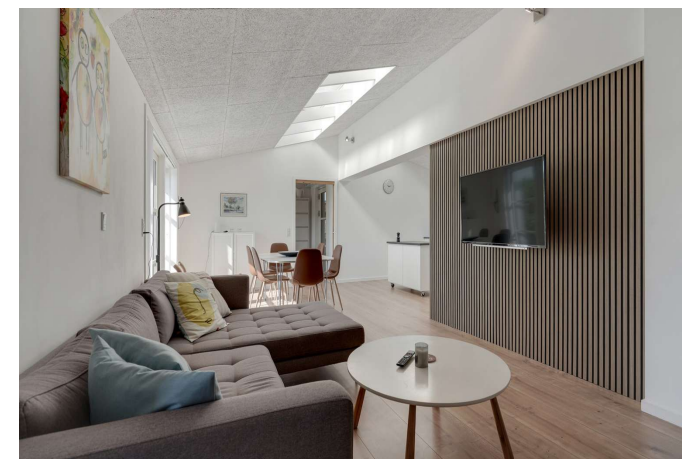
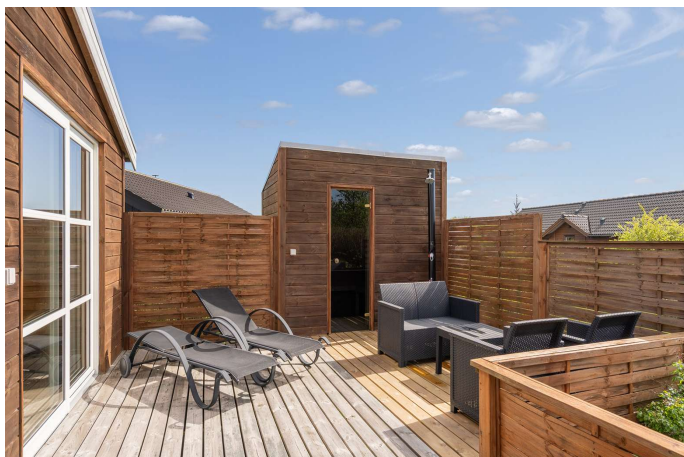
Beliggenheden i Skovmose er attraktiv og familievenlig med kort afstand til det hele. Området byder på en flot minigolfbane, hoppeborg, kiosk og grillbar – alt sammen med til at skabe den klassiske sommerhusstemning. Blot 500 meter fra Skovmose ligger Skovby med indkøbsmuligheder, kro og et levende byliv 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.

Adresse: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

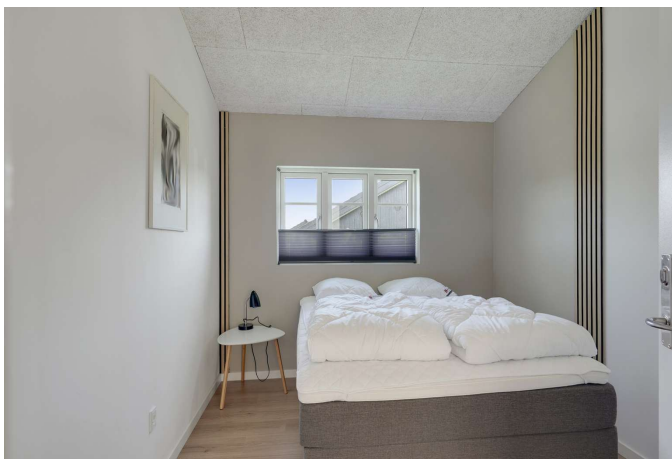
Dato: 09.05.2026



Adresse: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026



Adresse: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 1189al Skovby, Lysabild
BFE-nr.: 9927711
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.115.000
Grundværdi: 317.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.692.000
Grundlag for grundskyld: 253.600

Arealer**

Grundareal: 972 m²
Bolgareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Carport: 33 m²
Udhus: 9 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: 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):

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele, airfryer, cykel, Dewalt akkuskruemaskine, robotplæneklipper, trailer, haveredskaber i skur. 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 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment 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 gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.629	Kontantpris	kr.	2.099.000
Grundskyld	kr.	3.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	2.120.572
Rottebekæmpelse	kr.	167			
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.	3.152			
Lysabild-Skovby pumpelag	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.386			

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 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.353.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Skovmose
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør

Køleskab, Emhætte, Kogeplade, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Fryser

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 Novasol.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:

Brændeovn er ikke registreret på BBR.

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



Adresse: Askemose 17, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 436-6813
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 09.05.2026

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