



**REAL**

## Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals

|                  |                   |          |            |
|------------------|-------------------|----------|------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>88</b>  |
| Kontantpris      | <b>1.449.000</b>  | Værelser | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.258</b>      | Grund m2 | <b>884</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1970/2004</b>  |          |            |

Sagsnr. **436-6456**

---

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/seeberg](http://www.realmaeglerne.dk/seeberg)



# Salgsopstilling

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

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: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026



## Beskrivelse:

### Idyllisk sommerhus på Kegnæs med fantastisk havudsigt, naturskønne omgivelser og yderst flotte rapporter

Velkommen til Møllebakken 8, Kegnæs - et yderst velholdt sommerhus, hvor kvalitet og detaljesans skinner igennem. Her får du en fremragende udsigt til vandet og skønne terrassemiljøer mod både sydvest og øst, så solen kan nydes fra morgen til aften. Omgivelserne er fredelige, rolige og naturskønne, perfekt til afslapning og fordybelse. Sommerhuset har bl.a. speciallavet mahognivinduer, en terrasse af en særlig asiatisk træsort. Gennem årene er der foretaget flere forbedringer og moderniseringer, og sommerhuset fremtræder i absolut topstand.

### Bemærk elinstallationsrapport med 0 anmærkninger og tilstandsrapport med kun 6 anmærkninger.

Allerede når du kører ned ad den hyggelige grusvej, føler du sommerhusstemningen. Ved ankomst bydes du velkommen af en rummelig entré, der fører videre til et lyst og indbydende badeværelse med bruseniche. Fra entréen træder du ind i det store, åbne alrum, som byder på god plads og et flot HTH-køkken i tidløst design. Alrummet giver adgang til to rummelige og lyse værelser samt den imponerende stue. Stuen har store vinduespartier og en dobbeltdør, der kan åbnes op og skaber en flydende overgang til terrassen som drager dig mod udsigten over vandet. Terrassen er opført i en asiatisk træsort og byder på en betagende udsigt til vandet. Bag sommerhuset finder du endnu en hyggelig terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. Der er desuden varmepumpe som også kan køle, perfekt til de varme sommerdage. Ejendommen har flere skønne terrassemiljøer, der giver mulighed for at nyde solen hele dagen. Den flotte have indbyder til afslapning og leg, mens et praktisk skur giver god opbevaringsplads til havemøbler og udstyr. Sommerhuset ligger på idylliske Kegnæs, hvor du omgives af smuk natur, bølgende marker og betagende kyststrækninger. Området er ideelt for både naturelskere og livsnydere med mulighed for lange gåture, cykelture og ikke mindst fantastiske badeture i det klare vand. Kegnæs byder på fred og ro, men er samtidig tæt på byer som Sønderborg, hvor du finder hyggelige caféer, gode indkøbsmuligheder og kulturelle oplevelser.

## 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: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026





Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

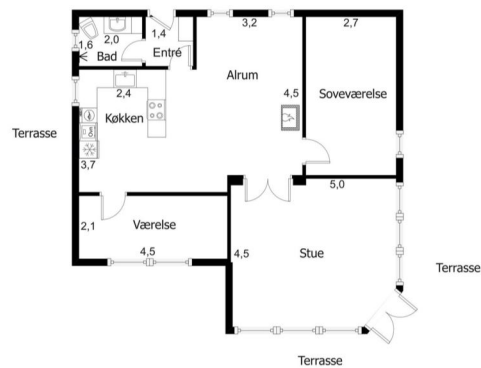
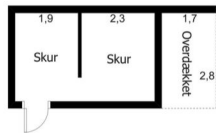
Dato: 25.01.2026



Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                   |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                    |
| Kommune:            | Sønderborg                   |
| Matr.nr.:           | 295 Sønderby, Kegnæs         |
| BFE-nr.:            | 5286625                      |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde              |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg   |
| Vej:                | Fælles/privat                |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                      |
| Opført/ombygget år: | 1970/2004                    |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.147.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 370.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 917.600 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 296.000 kr.   |

**Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 884 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 88 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 88 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 15 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 15 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 24.08.1970 lbnr. 7352-45 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tidl. grund  
Nr. 2 lyst d. 21.04.1982 lbnr. 948383-45 Tillægstekst Lokalplan nr. KE3

**Planforhold**

Lokalplan - Sommerhusområde og området omkring Sønderbygade  
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Sønderby  
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>

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/frys - Gram, Kogeplader (gas) Voss, Ovn - Voss, Emhætte - Thermex, Opvaskemaskine - AEG

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt, grill m. letvægtsgasflaske, airfryer, udendørs cafesæt, brænde, solseng (flad m. hjul) og hynde, kobberspand ved brændeovn,.  
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: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
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.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |           |
|-----------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.680  | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 1.449.000 |
| Grundskyld            | kr. | 3.996  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 7.566     |
| Husforsikring         | kr. | 2.263  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 10.550    |
| Renovation            | kr. | 2.993  |                                                                                                           | kr. | 1.467.116 |
| Grundejerforening     | kr. | 400    | I alt                                                                                                     |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 627    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 135    | 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 |     | 15.093 |                                                                                                           |     |           |

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.899 md./ 94.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.386 md./ 76.635 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: 24.01.2026  
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: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026

#### 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.: Ja**

Navn: Sommerhusforeningen Sønderby Fritid

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**

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

#### **Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### **Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

#### **Hjertestarter**

Der er monteret en hjertestarter på muren tilhørende grundejerforeningen.

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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.



---

Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 25.01.2026

---

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 Rådhusstræde