

REAL



## Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>2.675.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.902</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.248</b>
Byggeår	<b>2021</b>		

Sagsnr. **436-6608**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://www.realmæglerne.dk/sønderborg)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026



### Sommerhus fra 2021 med stort udlejningspotentiale i Skovmose

Velkommen til Pilemose 21 i Skovmose – et stort og moderne sommerhus fra 2021 med hele 142 veldisponerede boligkvadratmeter samt et annekts på 16 m<sup>2</sup> bolig. Her får du et indbydende fritidshus i et af Sydals' mest populære sommerhusområder, med kort afstand til både stranden, vandet og indkøbsmuligheder. Sommerhuset fremstår lyst, stilrent og indrettet med fokus på komfort, fællesskab og gode ferieoplevelser. Samtidig tilbyder ejendommen en attraktiv investeringsmulighed med et solidt udlejningspotentiale - det årlige udlejningsestimat ligger på 359.327 kr.

Man træder ind i sommerhuset og mødes af det store, åbne opholdsrum, hvor stue, spiseplads og køkken smelter sammen i ét hyggeligt samlingspunkt. Her er der god plads til at samle familie og venner omkring måltider, spil og afslapning, mens de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en af sommerhusets terrasser, som inviterer til lange sommerdage udendørs. Sommerhuset rummer i alt fem gode værelser med plads til 12 overnattende gæster, hvilket gør det ideelt til både større familier og udlejning. Hertil kommer to badeværelser – det ene med en stor sauna, hvor man kan nyde ægte wellnessstemning efter en dag ved stranden, og det andet med plads til vaskefaciliteter. Det separate annekts på 16 m<sup>2</sup> indeholder et aktivitetsrum med poolbord og mulighed for 2 ekstra sovepladser, hvor både børn og voksne kan hygge sig med spil og konkurrencer – et populært samlingspunkt på ferien.

Udendørs byder ejendommen på flere skønne terrasse miljøer, så man altid kan finde sol, læ eller skygge. Den ene terrasse er afskærmet og indrettet som et privat wellnessområde med spabad og udebruser – perfekt til afslapning under åben himmel efter en dag ved havet. Skovmose er et særdeles eftertragtet sommerhusområde på Sydals, kendt for sin børnevenlige sandstrand, som ligger blot en kort gå- eller cykeltur fra huset – ideelt til både badning, gåture og afslapning. Derudover er der kort afstand til indkøbsmuligheder, ligesom området byder på gode cykel- og vandrøruter i den smukke natur. Sydals er kendt for sin kystlinje og gode muligheder for både vandsport, fiskeri og naturoplevelser. Samtidig er der ikke langt til oplevelser som Sønderborgs hyggelige byliv, restauranter og kulturelle tilbud.

### 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: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

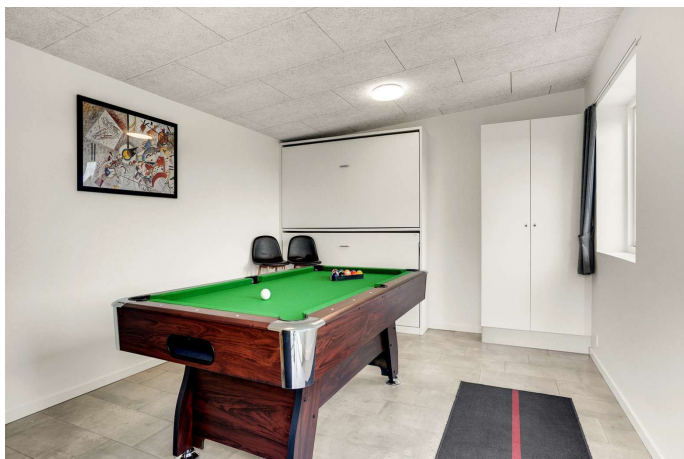
Dato: 03.05.2026



Adresse: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

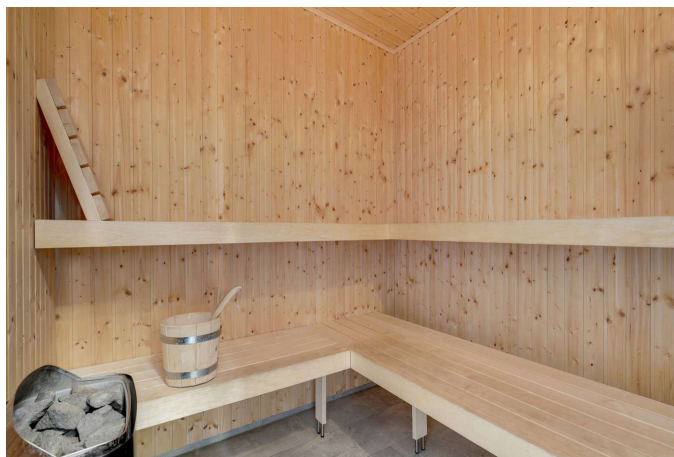
Dato: 03.05.2026



Adresse: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

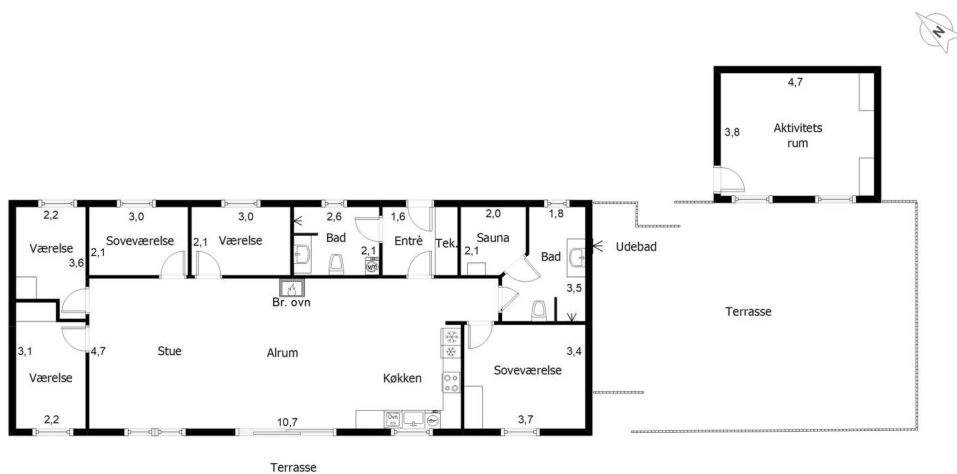
Dato: 03.05.2026



Adresse: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

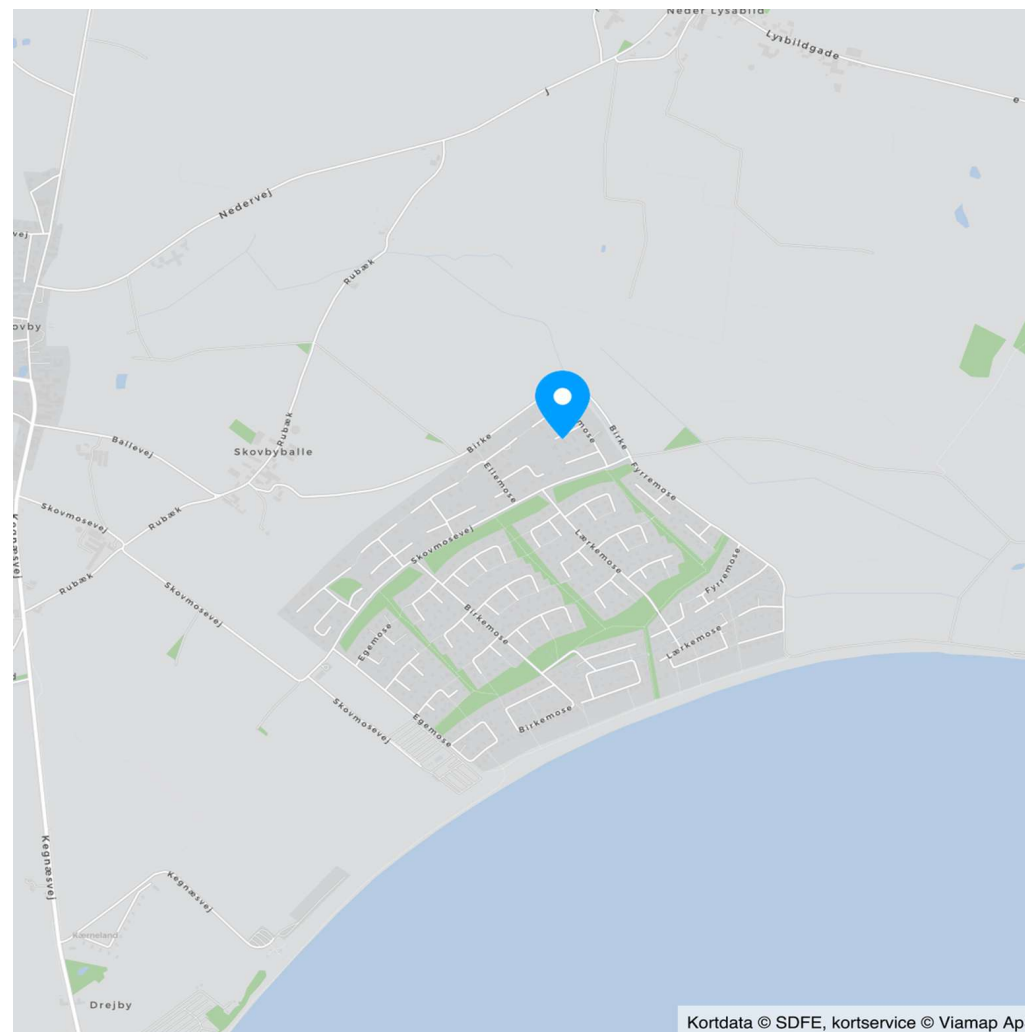
Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Adresse: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 1189du Skovby, Lysabild  
BFE-nr.: 9927798  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.209.000  
Grundværdi: 242.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.767.200  
Grundlag for grundskyld: 193.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.248 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 142 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 16 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 9 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: 30.09.2005 - Lokalplan LY 24 på 1192

**Planer**

Kommuneplan 3.3.008.S - Sommerhusområde ved Skovmose  
Lokalplan LY 24 - Sommerhusområde ved Skovmose

**Anvendelsesbegrænsninger**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Spildevandsplan : <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

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: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.013	Kontantpris	kr.	2.675.000
Grundskyld	kr.	2.614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.950
Renovation	kr.	4.685	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	2.698.912
Grundejerforening	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	78	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Husforsikring	kr.	5.126			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.820			

**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: Pilemose 21, Skovmose, 6470 Sydals  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 436-6608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.05.2026

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. 1.351.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Skovmose  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: 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.. Ejendoms-værdiskat 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 Airbnb

**Brændeovn**

Brændeovnen 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.

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.

# 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