

REAL



Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	69
Kontantpris	1.699.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.574	Grund m2	862
Byggear	2024		

Sagsnr. **436-6510**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

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: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Nyere sommerhus fra 2024 i naturskønne Skovmose

Velkommen til Hyldemose 1 – et nyere, indflytningsklart sommerhus opført i 2024, beliggende i det populære og naturskønne sommerhusområde Skovmose på Sydals. Her får du et sommerhus hvor der ikke skal laves noget – det hele står skarpt og klar til brug, og med kort afstand til både vand og strand er rammerne sat for ægte sommerhusidyl.

Boligen rummer 69 veldisponerede kvadratmeter med en gennemtænkt og funktionel planløsning. Man træder ind i entréen/gangen med plads til overtøj og sko, hvorfra der er adgang til to gode værelser samt et lyst badeværelse. Herfra åbner huset sig op i en stor, indbydende vinkelstue med synlige bjælker som sammen med den åbne planløsning skaber en varm og hyggelig stemning. Stuen rummer både spiseafdeling og opholdsområde, og via dobbeltdøre åbner rummet sig mod en af husets dejlige terrasser – perfekt til at forlænge sommerdagene med livet udenfor.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og ligger praktisk placeret med mulighed for ekstra bordplads via et smart udtræksbord. Fra køkkenet er der også adgang til et udhus med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Det tredje værelse ligger adskilt fra de to andre og giver mulighed for privatliv – ideelt til gæster eller teenagere. Udendørs får du en skøn have med flere terrasse miljøer rundt om huset, som giver mulighed for at finde sol – eller skygge – hele dagen. Et perfekt sted for både afslapning og samvær. Her får du et moderne sommerhus i høj kvalitet, med masser af charme og atmosfære – og ikke mindst i et område, hvor sommerstemningen lever hele sæsonen.

Skovmose er et attraktivt og roligt sommerhusområde på Sydals, kendt for sine brede sandstrande, smukke naturomgivelser og afslappede feriestemning – alt sammen i gåafstand fra sommerhuset. Området byder på hyggelige aktiviteter som en lokal minigolfbane, ideel for både børn og voksne. Der er kort køreafstand til Skovby, hvor du finder dagligvarebutikker og spisesteder, mens Sønderborg med sit rige byliv, kultur og shoppingmuligheder kun ligger ca. 25 minutter væk. Naturen omkring Skovmose indbyder desuden til både gåture, cykelture og oplevelser for hele familien.

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: Hyldepose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

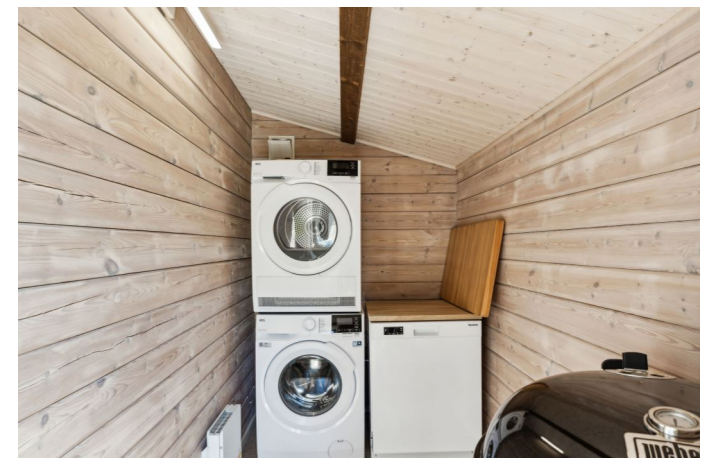
Dato: 28.01.2026



Adresse: Hyllemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

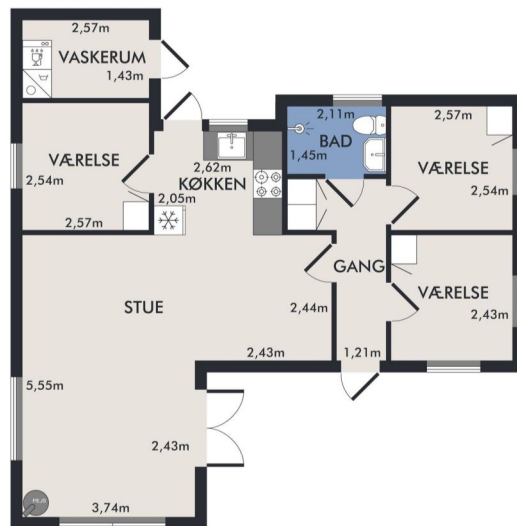


Adresse: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1189 be Skovby, Lysabild
BFE-nr.:	9927731
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.699.000 kr.
Grundværdi:	297.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.359.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	237.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	862 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	69 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.09.2005 lbnr. 29415-45 Tillægstekst Lokalplan LY 24 på 1192

Planforhold

Lokalplan - Sommerhusområde ved Skovmose
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Sommerhusområde ved Skovmose
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):
Køleskab - Wasco, Kogeplader - Senz, Ovn - Senz, Emhætte - ukendt, Opvaskemaskine - Blomberg, Vaskemaskine - AEG,
Tørretumbler - AEG,

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S
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 + Varmepumpe

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.932	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.699.000
Grundskyld	kr.	2.786	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.962
Husforsikring	kr.	3.838	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.993		kr.	1.717.012
Grundejerforening	kr.	600	I alt		
Skorstensfejning	kr.	866	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	119	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Pumpelaug	kr.	750	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

18.884

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.271 md./ 111.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.495 md./ 89.936 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: 28.01.2026
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: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

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: Grundejerforeningen Skovmose

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering vedrørende ejendomsværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. 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 og grundskyld. 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 salgsopstillingens 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.

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

BBR

Brændeovn er ikke registreret på BBR

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.

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.



Adresse: Hyldemose 1, Skovmose, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6510
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 28.01.2026

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[®]

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