

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals

| | | | |
|------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Fritidsbolig | Bolig m ² | 88 |
| Kontant | 1.449.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 1.262 | Grund m ² | 884 |
| Byggeår/ombygget | 1970/2004 | | |

Sagsnr. **436-6456**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 08.04.2026



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

Velkommen til Møllebakken 8, Kegsnæs - 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 mahognvinduer, 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 Kegsnæs, 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. Kegsnæs byder på fred og ro, men er samtidig tæt på byer som Sønderborg, hvor du finder hyggelige caféer, gode indkøbsmuligheder og kulturelle oplevelser.

Dette sommerhus er en sand perle og skal opleves LIVE – bestil en fremvisning i dag!

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. 1.262

Dato: 08.04.2026



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

Sagsnr.: 436-6456
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 08.04.2026

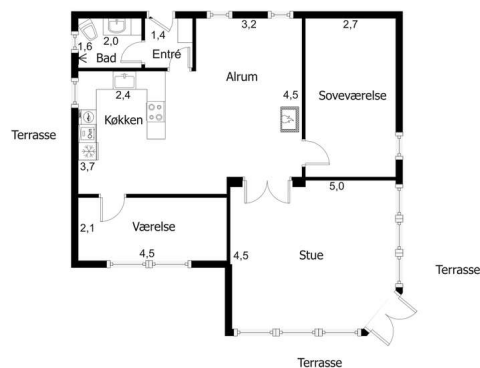
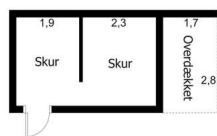




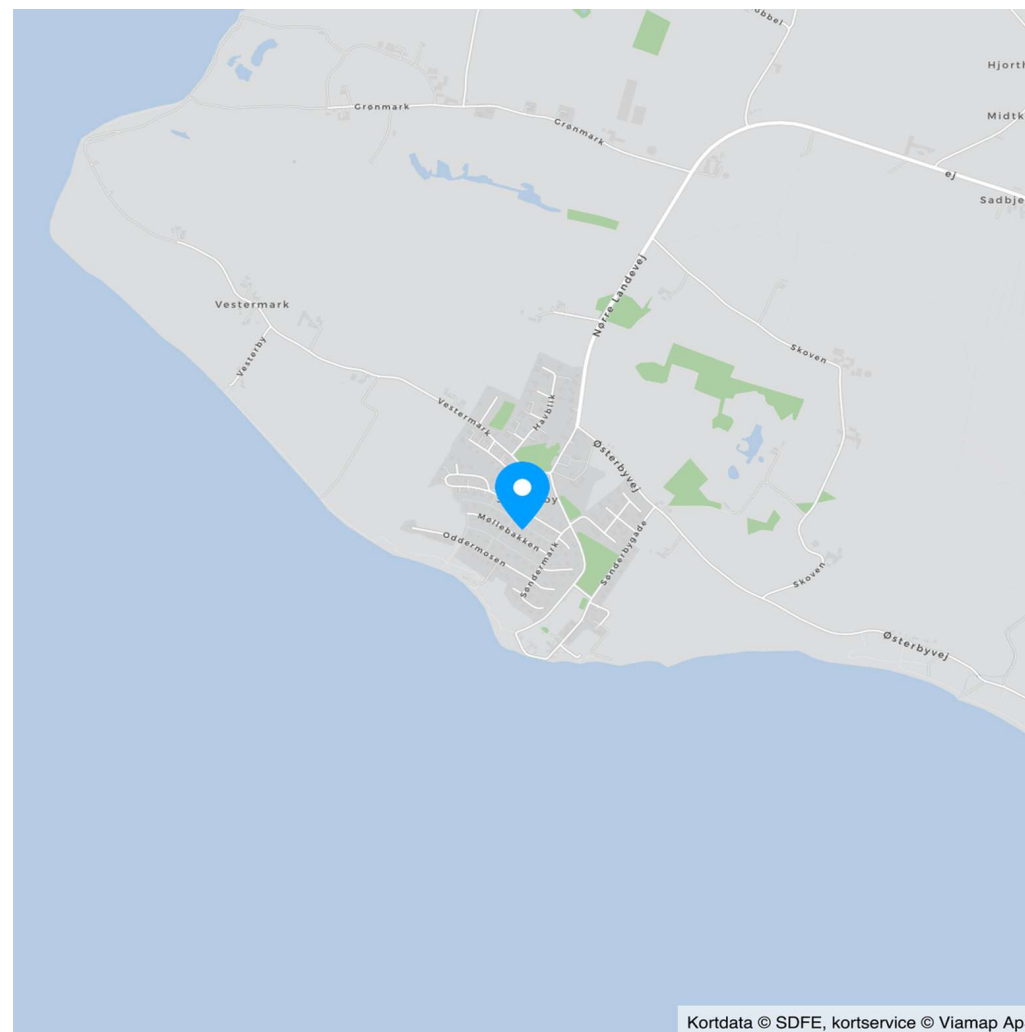
Adresse: Møllebakken 8, Sønderby, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.449.000

Sagsnr.: 436-6456
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 436-6456
Ejerudgift/md.: kr. 1.262

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 884 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Øvrige arealer:
Carport: 15 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: 24.08.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tidl. grund
- Nr. 2: 21.04.1982 - Lokalplan nr. KE3

Planer

Kommuneplan 3.4.001.S - Sønderby
Lokalplan KE 3 - Sommerhusområde og området omkring Sønderbygade

Anvendelsesbegrænsninger

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

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

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. 1.262

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "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. 1.262

Dato: 08.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.680 | Kontantpris | kr. | 1.449.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.996 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.550 |
| Renovation | kr. | 2.993 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.069 |
| Skorstensfejning | kr. | 627 | I alt | kr. | 1.467.619 |
| Grundejerforening | kr. | 400 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 135 | | | |
| Husforsikring | kr. | 2.308 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.139 | | | |

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. 1.262

Dato: 08.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Sommerhusforeningen Sønderby Fritid
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.. 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-/år-sopgørelsen. 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 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 Rådhusørstvet