

REAL



Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	140
Kontant	1.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.602	Grund m ²	2.989
Byggeår	1972		

Sagsnr. **436-6698**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026



Stort sommerhus beliggende på en privat og unik naturgrund i Mommark

På en af Mommarks mest idylliske naturgrunde finder du dette rummelige og indbydende sommerhus på hele 140 m². Her får du en helt særlig kombination af privatliv, ro og nærhed til vandet – pakket ind i smukke, grønne omgivelser, hvor naturen får lov at spille hovedrollen. Et sommerhus, der indbyder til både afslapning, samvær og naturoplevelser lige uden for døren.

Allerede i den lyse og indbydende entré fornemmer man husets rummelighed og velindrettede planløsning. Herfra træder du direkte ind i den store, åbne vinkelstue, hvor både spiseafdeling og hyggeligt opholdsmiljø har masser af plads. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og skaber en glidende overgang til den skønne natur og terrassemiljøer, som ligger rundt om huset. Fra stuen er der adgang til det lyse og velholdte køkken, som ligger separat og byder på et flot lysindfald og en indretning, der passer perfekt til sommerhuslivet. I husets anden ende finder du værelsesafdelingen, som består af fire gode værelser, der giver plads til både familie og gæster. Hertil kommer et rummeligt badeværelse, en praktisk lille garderobe samt et stort bryggers med plads til vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsmuligheder.

Sommerhuset ligger helt privat på en stor, ugeneret naturgrund, hvor træer, græsarealer og små hyggekrege skaber en vidunderlig stemning. Her er plads til leg, afslapning, solbadning og lange sommerdage i det fri. De omkringliggende terrasser giver flere sol- og lækroge, og grunden byder på oplagte muligheder for både udeliv og fordrybelse. Derudover får du både garage og udhus – perfekt til opbevaring af cykler, have-møbler, brænde og alt det praktiske. Med sin gode plads, moderne indretning og store naturgrund tæt på vandet har huset et rigtig stærkt udlejningspotentiale.

Mommark er et af Sydals' mest eftertragtede og naturskønne områder, kendt for sine rolige omgivelser, hyggelige kyststrækning og de charmerende omgivelser omkring havnen. Her bor du tæt på strand, skov og smukke vandrestier, og både børnevenlige strandmiljøer, fiskemuligheder og maritime oplevelser venter lige i nærheden – ideelt til både ferie og fritidsliv.

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.

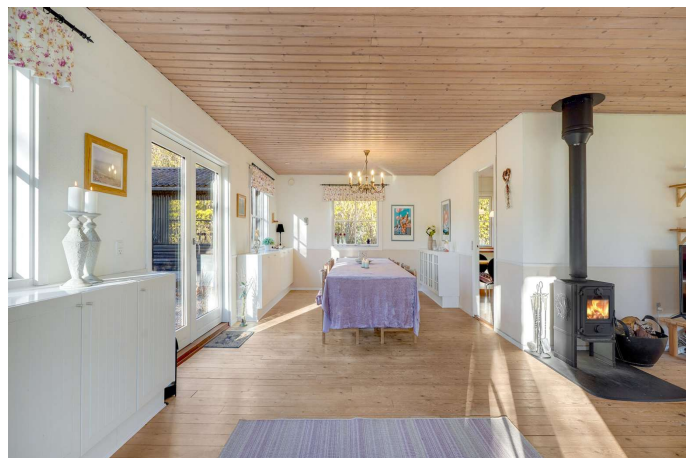
Ansvarlig ejendomsmægler: Dorthe Seeberg Haurum



Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

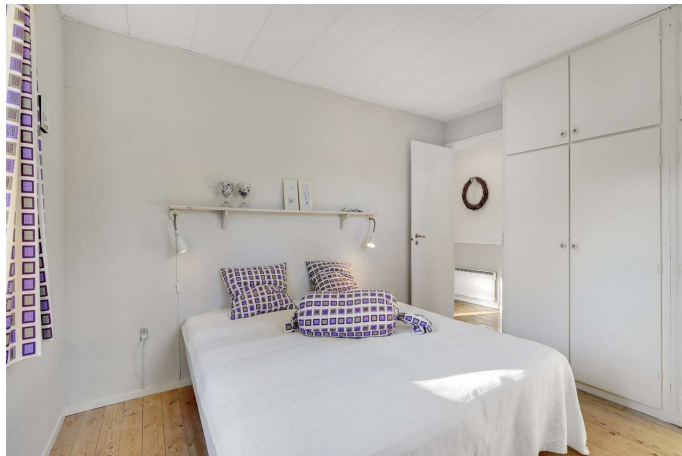
Dato: 30.04.2026



Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

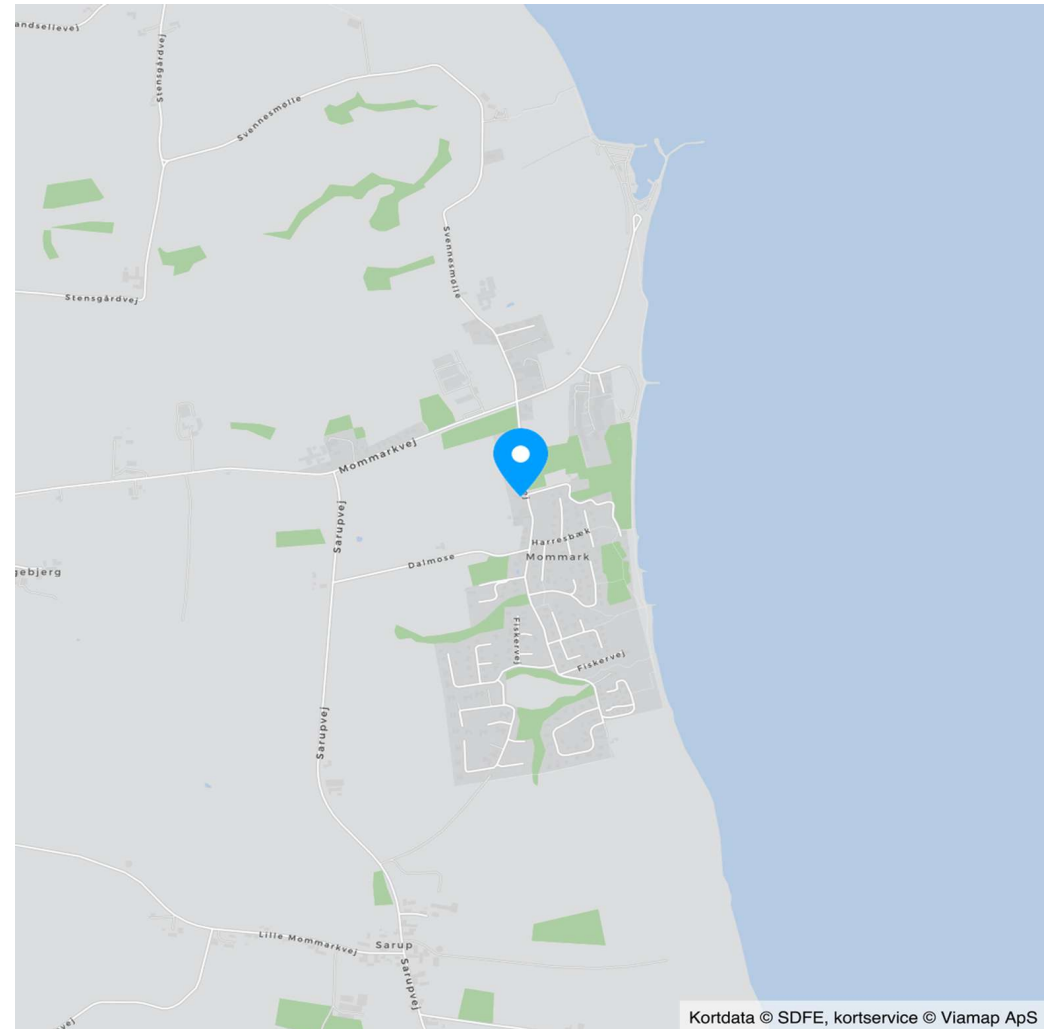
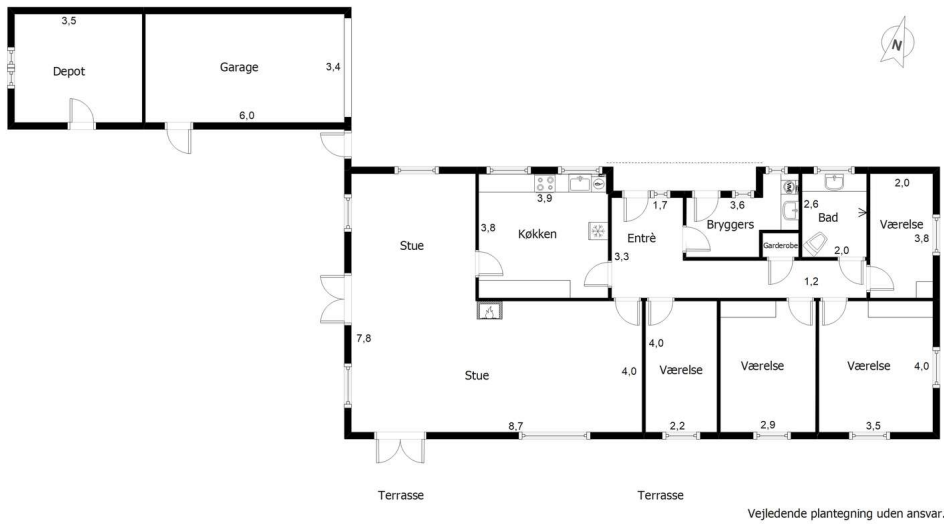
Dato: 30.04.2026



Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026





Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 149 Mommark, Lysabild
BFE-nr.: 5287924
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.572.000
Grundværdi: 301.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.257.600
Grundlag for grundskyld: 240.800

Arealer**

Grundareal: 2.989 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Udhus: 14 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.3.003.G - Blandet bolig og erhverv i Mommark

Anvendelsesbegrænsninger

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

Tilbehør:

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

Køleskab - Gram, Komfur - Voss, Emhætte - Brandt Blomberg, Opvaskemaskine - AEG, Vaskemaskine - Indesit, Fryser - Haka

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt jolle, trailer og fræser. 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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt 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.

Brændeovn
Brændeovns produktionsår er ukendt
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne i forbindelse med ejerskiftet afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	6.414
Grundskyld	kr.	3.251
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	177
Husforsikring	kr.	5.716
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.222

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
I alt	kr.	2.019.919

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.

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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 436-6698
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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