

REAL



Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	79
Kontant	2.399.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.804	Grund m ²	1.274
Byggeår	1991		

Sagsnr. **436-6927**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026



Moderniseret sommerhus med havudsigt og skønne udemiljøer i Mommark

På Harresbæk 19 i Mommark venter et lyst, charmerende og særdeles velholdt sommerhus, hvor den ægte sommerhusstemning går hånd i hånd med en skøn udsigt over vand og natur. Med 79 veludnyttede boligkvadratmeter, gode opholdsrum og imponerende udearealer er her skabt nogle dejlige rammer for ferier, lange sommerdage og hyggelige weekender – og samtidig er der gode muligheder for at kombinere eget brug med udlejning.

Allerede ved ankomsten mærker man, hvordan tempoet sænkes. Sommerhuset har et lyst og indbydende udtryk og er løbende moderniseret, så det i dag fremstår både velholdt og tidssvarende uden at have mistet sin charme. Sælger har blandt andet fået lagt nye gulve og skiftet køkkenvinduet i 2016, badeværelset blev renoveret i 2018, køkkenet i 2020, taget blev udskiftet i 2022, og i 2023 blev terrassebrædderne udskiftet.

Fra entréen træder man videre ind i sommerhusets store hjerterum, hvor stue og spiseafdeling danner en naturlig ramme om feriens mange hyggelige timer. De store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald og trækker samtidig omgivelserne og den smukke havudsigt helt ind i rummet. Her er god plads til både et hyggeligt sofaområde og en spiseafdeling, hvor familie og venner kan samles omkring måltiderne.

Det velholdte køkken ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummet, og også herfra kan udsigten nydes gennem de store vinduespartier – selv mens maden tilberedes. Fra både køkken og stue er der direkte udgang til sommerhusets imponerende terrassemiljø, og netop samspillet mellem inde og ude er en af sommerhusets helt store kvaliteter.

Terrassen breder sig med flere gode zoner, så der er plads til både morgenkaffen, måltider under åben himmel og afslappende timer i solen. Fælles for det hele er den skønne udsigt over de grønne omgivelser og vandet, som giver udelivet en helt særlig kulisse. **Fortsættes på næste side...**

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: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026

Hertil kommer en stor og lukket have med god plads til leg, boldspil og afslapning.

Sommerhuset rummer desuden tre gode værelser, så der er god plads til både familien og overnattende gæster. Badeværelset er rummeligt og indrettet med separat bruseniche, en stor sauna samt plads til vaskefaciliteter under bordpladen – en god detalje, når sommerhuset både skal fungere til længere ophold og eventuel udlejning.

Beliggenheden i Mommark er med til at understrege den helt særlige sommerhusstemning. Her er der kort afstand til både indkøb og stranden, mens det hyggelige maritime miljø omkring Mommark Marina ligger lige i nærheden. Her kan man nyde synet af sejlbådene, livet ved vandet og den afslappede atmosfære, ligesom marinaen byder på spisested og gode faciliteter tæt ved kysten. Samtidig er der kun en kort køretur til Sønderborg, hvor byliv, shopping, restauranter og den stemningsfulde havnefront venter.

Harresbæk 19 er kort sagt et sommerhus, hvor havudsigten, de skønne udearealer, den løbende modernisering og den ægte sommerhusstemning tilsammen skaber et sted, man glæder sig til at vende tilbage til år efter år.

Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026



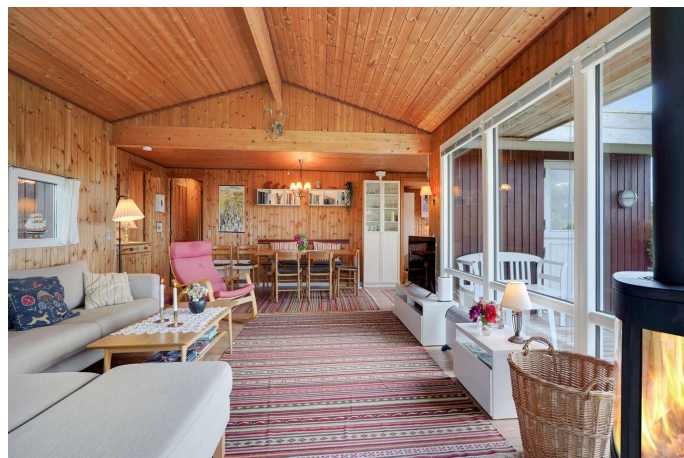
Stue



Stue



Terrasse



Stue



Spiseplads



Spiseplads

Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

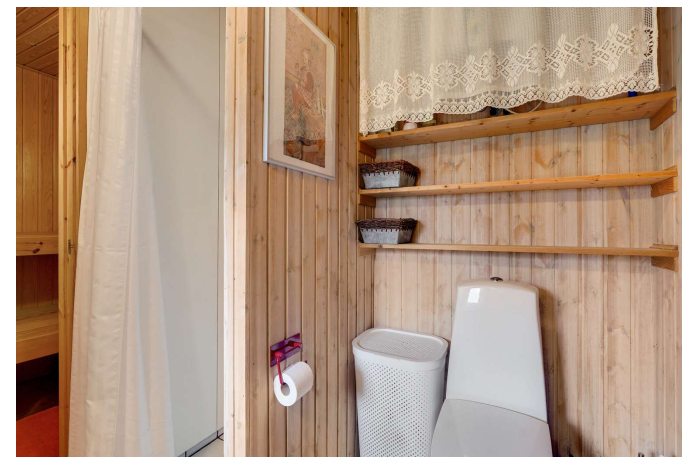
Dato: 11.09.2026



Badeværelse



Sauna



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

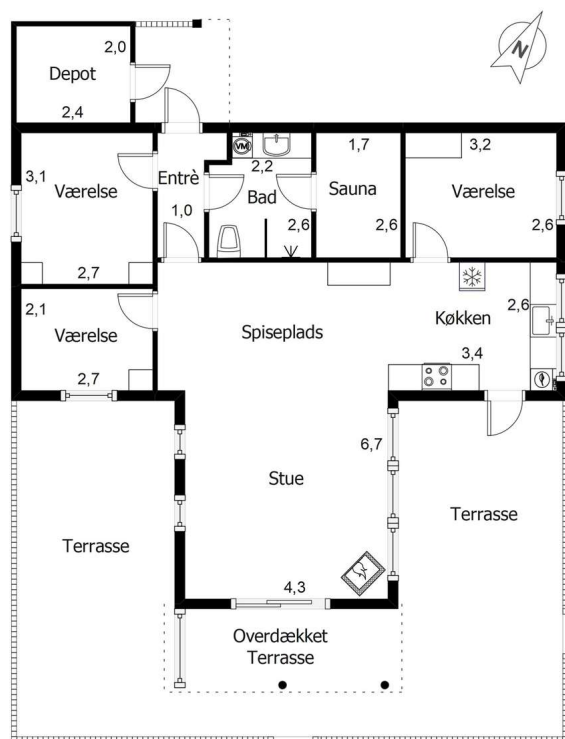


Udsigt

Adresse: Harresbæk 19, Mommærk, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

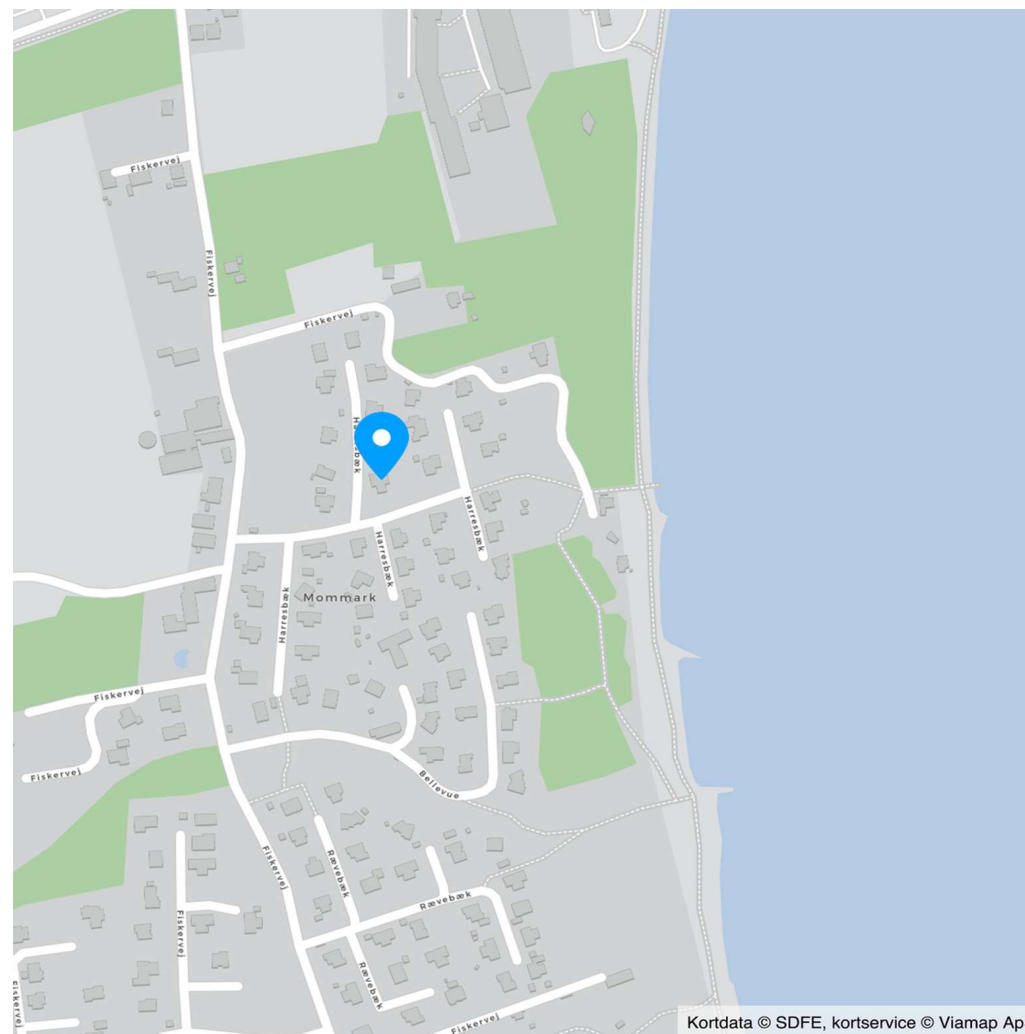
Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kort



Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsformål
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 185 Mommark, Lysabild
BFE-nr.: 5287959
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.548.000
Grundværdi: 603.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.238.400
Grundlag for grundskyld: 482.400

Tilbehør:

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

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt 1 vægtæppe, 2 kludetæpper, 1 vævet tæppe, 4 vægbilleder, 3 spisestole, bøger og værktøj i udhus og skur. 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 gør sig særligt opmærksom på at det er løsøre/indbo der er tilstede på ejendommen ved fremvisning af ejendommen og ikke ved udbudsdatoen, da der fremgår af fotos i salgsannoncen.

Arealer**

Grundareal: 1.274 m²
Boligareal i alt: 79 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 6 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: 29.06.1984 - Dok om grundejerforening mv Vedr. 179

Planer

Kommuneplan 3.3.002.S - Område ved Mommark
Lokalplan LY 11 - Eksisterende sommerhusområde i Mommark

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme

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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.316
Grundskyld	kr.	6.512
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	125
Grundejerforening	kr.	600
Husforsikring	kr.	4.432

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.422.001
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.649

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: Harresbæk 19, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6927
Ejerudgift/md.: kr. 1.804

Dato: 11.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.001.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Harresbæk

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør

Køleskab (Siemens), Komfur (Gram), Emhætte (Whirlpool), Vaskemaskine (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch)

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol/Dansommer

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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.

Arealer

Uoverensstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:

Brændeovn er ikke registreret på BBR

Overdækning ved terrasse er ikke registreret på BBR



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 Rådhusstorvet