

REAL



Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	119
Kontant	2.599.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.693	Grund m ²	1.069
Byggeår	2019		

Sagsnr. **436-6775**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 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: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026



Sommerhus fra 2019 med wow-effekt i Mommark

Drømmer du om et moderne og stilfuldt sommerhus med god plads, gennemført arkitektur og et stort udlejningspotentiale? På Fiskervej 52 i Mommark finder du dette flotte sommerhus fra 2019 på 119 veldisponerede kvadratmeter – perfekt til både egen ferie og investering. Allerede ved ankomsten fornemmer man husets kvalitet og gennemtænkte planløsning. Man bydes velkommen i en praktisk entré med plads til vaskefaciliteter, hvorfra boligen åbner sig op til husets naturlige samlingspunkt – det imponerende opholdsrum. Her mødes man af en ægte wow-effekt med loft til kip, en fantastisk rummelighed og et skønt lysindfald fra de store vinduespartier, der trækker naturen helt ind i rummet. Opholdsrummet rummer både et moderne og stilrent køkken, god plads til spiseafdeling samt et hyggeligt sofaområde, hvor brændeovnen skaber den helt rette sommerhusstemning året rundt. Herfra er der direkte udgang til både overdækket terrasse og åbne terrasseområder, hvilket giver optimale muligheder for at nyde udelivet i al slags vejr. Boligen byder på hele 4 gode værelser med i alt 8 sovepladser samt en hyggelig hems, som især vil være et hit hos børnene. Dertil kommer et stort og indbydende badeværelse med både sauna, bruseniche og spabad – ideelt til afslapning efter en dag ved vandet – samt endnu et badeværelse. Med to badeværelser er huset særdeles velegnet til både den store familie og udlejning.

Udendørs venter en stor, dejlig have med masser af plads til leg, boldspil og aktiviteter. De forskellige terrasseområder indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Herudover får du også et praktisk udhus til opbevaring.

Området ved Mommark er kendt for sin smukke natur og gode bade-strande. Her får I den perfekte kombination af skov, strand og åbne landskaber, som indbyder til både afslapning og aktive oplevelser året rundt. Fra sommerhuset er der bl.a. kort afstand til Mommark Marina, hvor I kan nyde den hyggelige maritime stemning, kigge på både eller besøge restauranten med udsigt over vandet. Området er samtidig ideelt til gå- og cykelture, og med områdets popularitet er der desuden et godt udlejningspotentiale.

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: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026



Adresse: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026



Adresse: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

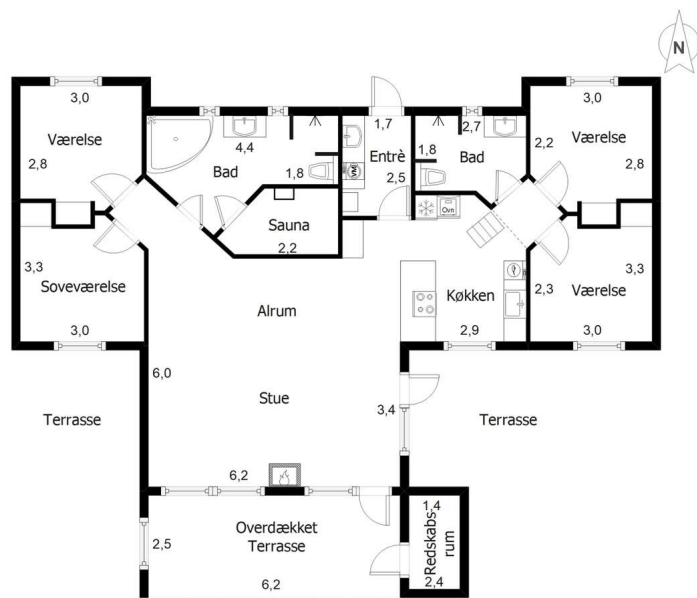
Dato: 10.04.2026



Adresse: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

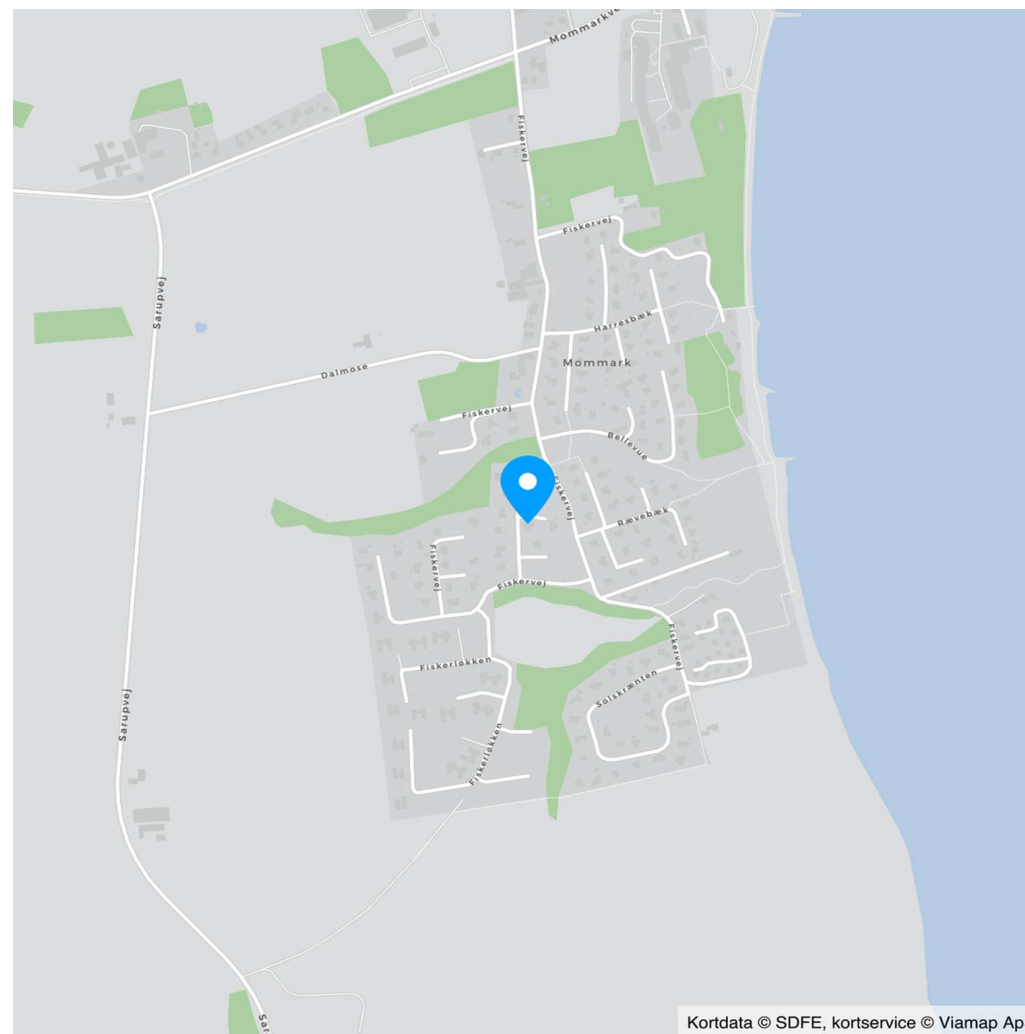
Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning





Adresse: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 309ad Mommark, Lysabild
BFE-nr.: 9968075
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.048.000
Grundværdi: 317.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.638.400
Grundlag for grundskyld: 253.600

Arealer**

Grundareal: 1.069 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 5 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: 16.09.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt vedr. 286 Mommark
- Nr. 2: 30.09.2005 - Lokalplan LY 25
- Nr. 3: 10.10.2006 - Vedtægter for Grundejerforeningen Fiskervej/ Dalmose

Planer

Kommuneplan 3.3.006.S - Sommerhusområde Mommark
Lokalplan LY 25 - Sommerhusområde ved 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>

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: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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: Fiskervej 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.356
Grundskyld	kr.	3.424
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning, anlået	kr.	750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175
Grundejerforening	kr.	1.500
Husforsikring	kr.	3.124
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.321

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.599.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
I alt	kr.	2.623.572

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

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 52, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 436-6775
Ejerudgift/md.: kr. 1.693

Dato: 10.04.2026

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: Grundejerforeningen Fiskervej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 Sol og Strand

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

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.

Brændeovn med ukendt produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn ukendt. Er brændeovnen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

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.

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