



REAL

Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	140
Kontantpris	2.299.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.602	Grund m2	2.989
Byggear	1972		

Sagsnr. **436-6698**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

Formulærens 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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Stort sommerhus beliggende på en privat og unik naturgrund i Mommark

På en af Mommarks mest idyliske 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 udeltiv og fordybelse. Derudover får du både garage og udhus – perfekt til opbevaring af cykler, havemøbler, 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: Dorte Seeberg Haurum

Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

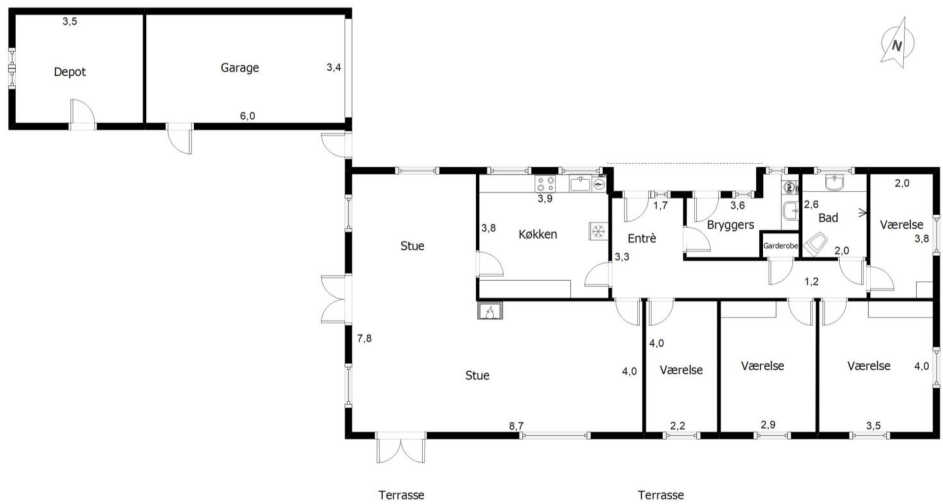
Dato: 28.01.2026



Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	149 Mommark, Lysabild
BFE-nr.:	5287924
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer

Grundareal udgør:	2.989 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	21 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Blandet bolig og erhverv i Mommark
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>

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 X Ja Nej, dog med 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Brændeovnens 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. 2.299.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.414	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.299.000
Grundskyld	kr.	3.251	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.993	I alt	kr.	2.322.719
Skorstensfejning	kr.	671	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	177			

Ejerudgift i alt 1 år

19.221

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.517 md./ 150.203 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md./ 121.435 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: Fiskervej 10, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.299.000

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

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.: Nej

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