



REAL

Mommarkvej 333+335, Tandslet

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	260
Kontantpris	599.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.754	Grund m2	1.028
Byggeår/ombygget	1942/1975		

Sagsnr. **436-6486**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Salgsopstilling

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: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Plads, potentiale og muligheder i naturskønne omgivelser – Mommarkvej 333 + 335 (2 boligenheder)

Drømmer du om en bolig med masser af plads, muligheder og friheden til at sætte dit eget præg? Så er denne mulighedsrige ejendom i Tandslet på Sydals lige noget for dig!

Her får du to separate boligenheder med et samlet boligareal på hele 260 kvm, samt et 88 kvm stort værksted, der åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om hjemmearbejde, kreativt værksted eller plads til fritidsprojekterne. Ejendommen er beliggende på en 1.028 kvm stor grund med en skøn, ugeneret have, hvor du nemt kan skabe et dejligt terrassemiljø med udsigt til åbne marker.

Bolig 1 udgør 188 kvm og rummer også det store værksted/hobbyrum. Boligen har tidligere været opdelt i to enheder, og byder derfor på fleksible indretningsmuligheder. I stueplan er det gamle køkken fjernet, og førstesalen står klar til nyindretning med toilet og store disponible loftarealer – ideelt for dig, der vil skabe noget unikt. Bolig 2 er på 72 kvm og er allerede delvist moderniseret. Her finder du blandt andet pudsede vægge, gipslofter i de fleste rum, et Junckers ask parketgulv, skiftet køkken samt forbedrede installationer, der muliggør etablering af endnu et badeværelse.

Udendørs venter en stor, privat have, der allerede nu fremstår hyggelig og indbydende – og som med få greb kan forvandles til en skøn oase med plads til både afslapning og leg. Ejendommen ligger i den rolige og familievenlige landsby Tandslet, omgivet af åbne landskaber og kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Et stisystem fører dig trygt til hverdagens gøremål, og der er kun få minutters kørsel til hyggelige Høruphav og det charmerende havnemiljø ved Mommark. Naturen er tæt på overalt, og Sydals byder på både ro, nærvær og masser af lokal charme. Alt i alt en stor og alsidig ejendom til en attraktiv pris, hvor du har rig mulighed for at renovere og indrette helt efter dine egne ønsker og behov.

Her er der plads til både drømme og virkelighed – og mulighed for hurtig overtagelse!

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: Morten Søndergaard

Adresse: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026



Adresse: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026



Adresse: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	127 Tandslet Ejerslav, Tandslet m.fl.
BFE-nr.:	5290516
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Ingen
Opført/ombygget år:	1942/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	660.000 kr.
Grundværdi:	159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	528.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	127.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.028 m ²
Boligareal i alt:	260 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	49 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.12.1945 lbnr. 931428-45 Tillægstekst Dok om erstatning ved vejudvidelse
Nr. 2 lyst d. 18.08.1952 lbnr. 931429-45 Tillægstekst Dok om erstatning ved vejudvielse
Nr. 3 lyst d. 13.04.1954 lbnr. 931430-45 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 20.02.1990 lbnr. 2217-45 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Blandet bolig og erhverv i Tandslet
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Ingen
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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 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-/årsopgørelsen. 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.

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.

Ejendommen består af 2 matrikel numre:

Mommarkvej 333, Matrikel nr. 127 Tandslet på 744 m²
Mommarkvej 335, Matrikel nr. 586 Tandslet på 284 m²

Ejerudgifter

Ejerudgifterne for både Mommarkvej 333 og Mommarkvej 335 er lagt sammen i salgsoptillingen.



Adresse: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.693	Kontantpris/udbetaling	kr.	599.000
Grundskyld	kr.	1.717	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	7.362	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Skorstensfejning	kr.	476			
Rottebekæmpelse	kr.	204	I alt	kr.	612.450
Grundskyld, Mommarkvej 335	kr.	1.188	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejendomsværdiskat, Mommarkvej 335	kr.	1.408			
Ejerudgift i alt 1 år		21.047			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.281 md./ 39.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.658 md./ 31.890 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: Mommarkvej 333, Tandslet, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 436-6486
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

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