

REAL



Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.549.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.308	Grund m2	1.084
Byggear	1991		

Sagsnr. **436-6465**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Sommerhus i attraktive Mommark – tæt på strand, natur og Mommark Marina
Drømmer du om et idyllisk sommerhus i naturskønne omgivelser? Dette charmerende fritidshus på Harresbæk 14 i Mommark byder på alt, hvad hjertet begærer. Her får du 70 velfordelte kvadratmeter med masser af lys, store vinduespartier og en skøn sommerhusstemning. Huset ligger tilbagetrukket for enden af vejen, hvilket sikrer fred og ro – alt sammen blot få skridt fra stranden og Mommark Marina. En fantastisk mulighed for dig, der ønsker et sommerhus tæt på vandet, naturen og de bedste rammer for afslapning. Derudover er sommerhuset udstyret med en nyere varmepumpe fra 2022, som sikrer en energieffektiv opvarmning året rundt. Ved ankomst til sommerhuset bliver du budt velkommen i en lys entré, der leder dig videre ind i husets hjerte – et stort, lyst og rummeligt køkken-alrum og stue i ét. Her er loft til kip, ovenlysvinduer og store vinduespartier, der lader lyset strømme ind og skaber en indbydende atmosfære. Køkkenet er stilrent og placeret i en let vinkel, hvilket gør, at det naturligt smelter sammen med opholdsrummet uden at forstyrre den åbne og rummelige stue. Der er god plads til både madlavning, spiseafdeling og hyggelige stunder med familien. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn, delvist overdækket terrasse og den hyggelige have. Sommerhuset rummer desuden tre gode værelser, som alle ligger separat for at sikre privatliv – perfekt til familien eller gæster. Badeværelset er tidløst med bruseniche og mulighed for vaskefaciliteter. Som en ekstra luksus har huset en sauna, hvor du kan nyde velvære efter en lang dag i naturen. Sommerhuset byder på flere hyggelige terrassemiljøer, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Den store grund giver masser af plads til børn og voksne, mens den rummelige indkørsel sikrer gode parkeringsforhold. Derudover er der et praktisk skur til opbevaring af havemøbler, cykler og strandudstyr. Med sin attraktive beliggenhed, gode faciliteter og hyggelige atmosfære har sommerhuset et stort udlejningspotentiale for dem, der ønsker en ekstra indtægt. Mommark er et yderst attraktivt ferieområde på Sydals, kendt for sin smukke kystlinje, hyggelige marina og rolige omgivelser. Fra sommerhuset har du kort afstand til stranden, hvor du kan bade, fiske eller tage på en afslappende gåtur langs vandet. Mommark Marina er et naturligt samlingspunkt med mulighed for at nyde en is, tage på sejltur eller blot nyde den maritime stemning. Her er også gode vandre- og cykelruter, der fører dig gennem det skønne sydalsiske landskab.

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: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025



stue



stue



terrasse



køkken



køkken



terrasse

Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025



værelse



værelse



værelse



badeværelse



sauna

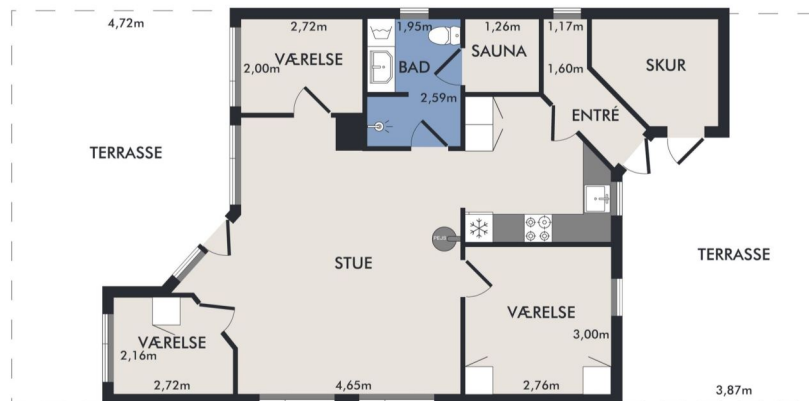


ejendommen

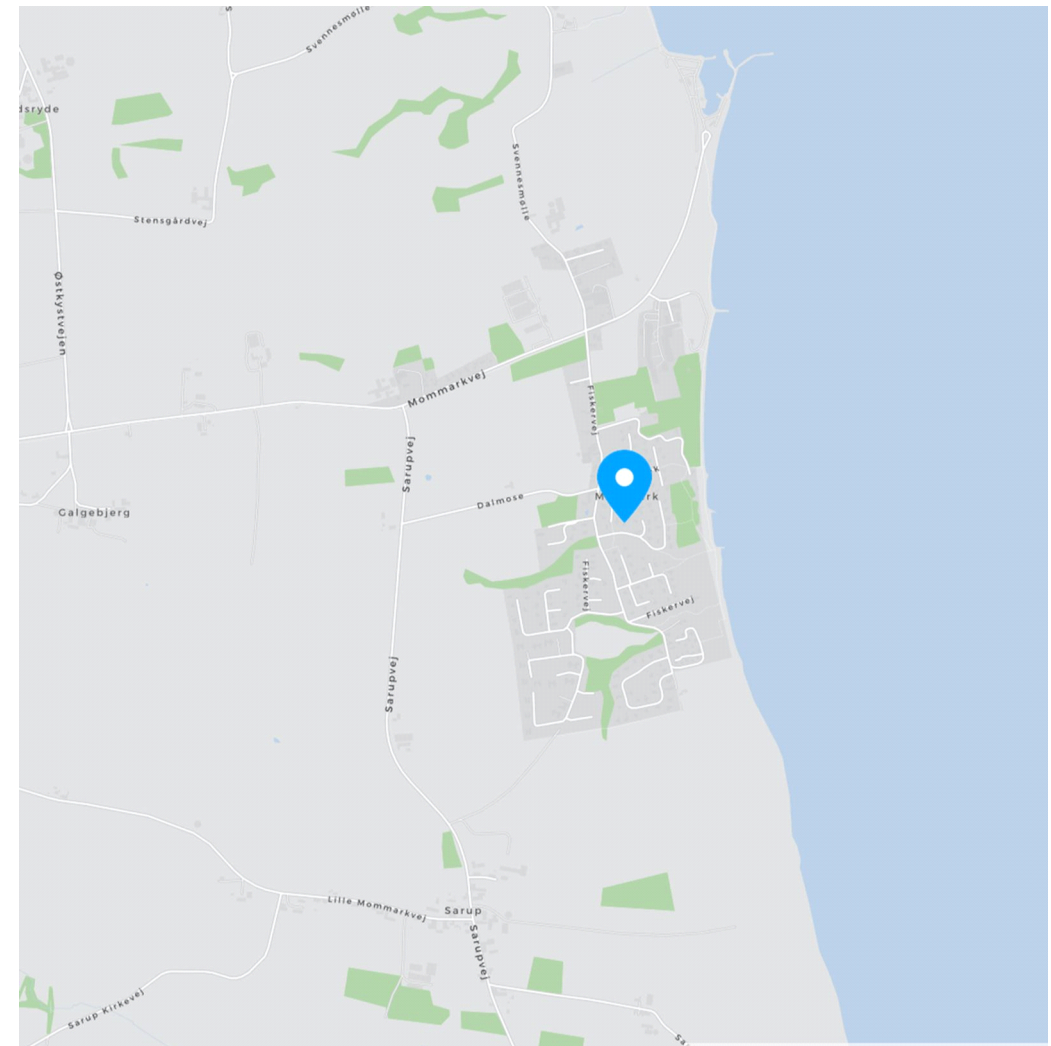
Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	191 Mommark, Lysabild
BFE-nr.:	5287965
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.085.000 kr.
Grundværdi:	333.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	868.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	266.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.084 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.06.1984 lbnr. 12438-45 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Vedr. 179
Nr. 2 lyst d. 10.03.1988 lbnr. 3547-45 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planforhold

Lokalplan - Eksisterende sommerhusområde i Mommark
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Område ved Mommark
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Siemens, Kogeplader - Siemens, Emhætte - Siemens, Ovn - Siemens, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine - Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.549.000
Grundskyld	kr.	3.596	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	3.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.234	I alt	kr.	1.566.752
Grundejerforening	kr.	600	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.		
Skorstensfejning	kr.	644			
Rottebekæmpelse	kr.	35			
Rottebekæmpelse fast sats pr. ejendom	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		15.696			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.326 md./ 99.911 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.699 md./ 80.385 år v/26,61%
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: 23.10.2025
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: Harresbæk 14, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 1.549.000

Sagsnr.: 436-6465
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 24.10.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Harresbæk

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Novasol

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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.

Fællesarealer ejer af grundejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I det tilfælde at grundejerforeningen ejer et fællesareal, vil dette fællesareal have eller kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre hos det enkelte grundejerforeningsmedlem.

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 Rådhusstræde