

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue square background.

Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	95
Kontant	2.199.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.522	Grund m ²	1.007
Byggeår	1993		

Sagsnr. **436-6717**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026



Moderniseret sommerhus i første række i det attraktive Mommark

På Harresbæk 29 i det attraktive sommerhusområde ved Mommark finder du dette indbydende og velholdte sommerhus med en særdeles attraktiv beliggenhed i første række til vandet. Her bor du få skridt fra Mommark Strand og med en smuk kulisse af træer ud mod vandet, som skaber en skøn stemning. Fra haven er der ligeledes udsigt mod vandet, og når bladene falder af træerne, åbner havudsigten sig endnu mere. Sommerhuset fremstår lyst, moderne og velholdt og egner sig perfekt til både eget brug og udlejning. Boligarealet udgør 95 m², og dertil kommer et integreret udhus på 5 m², som giver god plads til opbevaring. Sælger har i sin ejertid løbende moderniseret sommerhuset, så det i dag fremstår indflytningsklart. Der er bl.a. installeret varmepumpe i 2021, opsat ny varmeovn i saunaen, ny træterrasse foran sommerhuset og malet sommerhuset udvendigt i 2024, og i 2025 er der indsat nyt Vordingborg køkken samt nye elementer på både badeværelse og gæstetoilet. Man træder ind i sommerhuset og mærker straks den ægte sommerhusstemning. Hjertet i huset er det store, lyse opholdsrum med højt til loftet og et fantastisk lysindfald. Her er god plads til både sofaområde, spiseplads og hyggeligt samvær. Køkkenet ligger åbent i elegant forbindelse med opholdsrummet og er placeret i et indhak, så det er en naturlig del af opholdsrummet. Sommerhuset rummer tre gode værelser, der giver massere af sovepladser til familie og gæster. Badeværelset er lyst og indbydende med bruseniche, spabad og sauna – perfekt til afslapning efter en dag ved stranden eller en kølig aftenur langs vandet. Derudover er der et ekstra toilet med plads til vaskefaciliteter, hvilket er særdeles praktisk både til hverdag og ferier. Udendørs venter en dejlig og overskuelig have med skønne terrassemiljøer og flere hyggelige kroge, hvor solen kan nydes dagen igennem. Terrassemiljøerne indbyder til lange sommeraftener, grill og afslapning med udsigt mod de grønne omgivelser og vandet. Det integrerede udhus giver god opbevaringsplads til havemøbler, cykler og strandudstyr. Mommark er kendt for sin børnevenlige strand, rolige atmosfære og smukke kystnatur. Her er gode muligheder for gåture langs vandet, cykelture i det kuperede landskab og afslappende feriedage i naturskønne omgivelser. Samtidig er der kort afstand til Mommark Marina, hyggelige spisesteder og indkøb, og Sønderborg ligger blot en kort køretur væk med caféer, shopping og kulturelle oplevelser.

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 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026

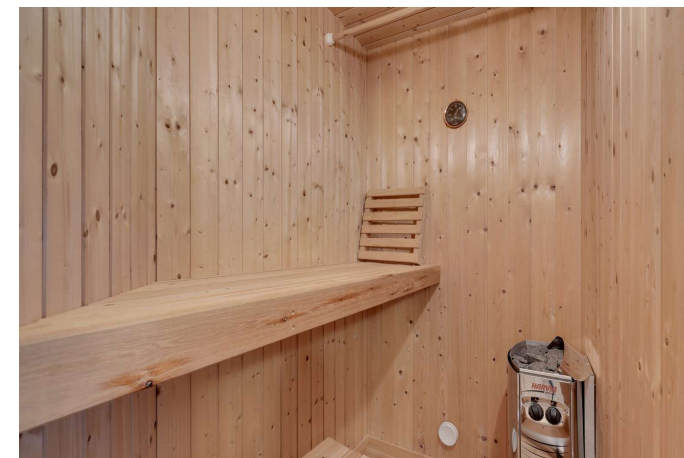
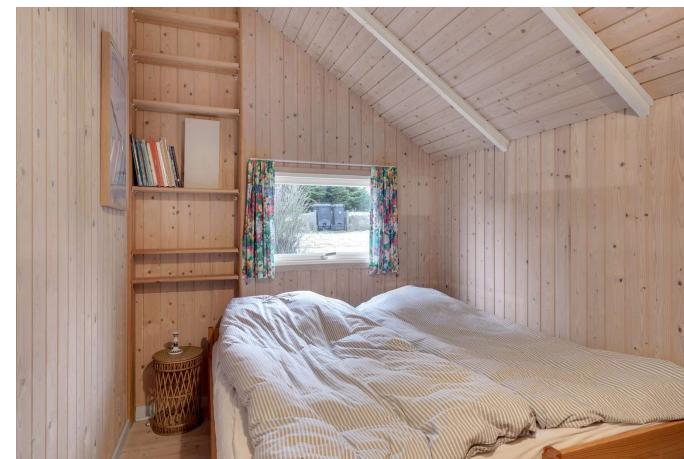




Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026





Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

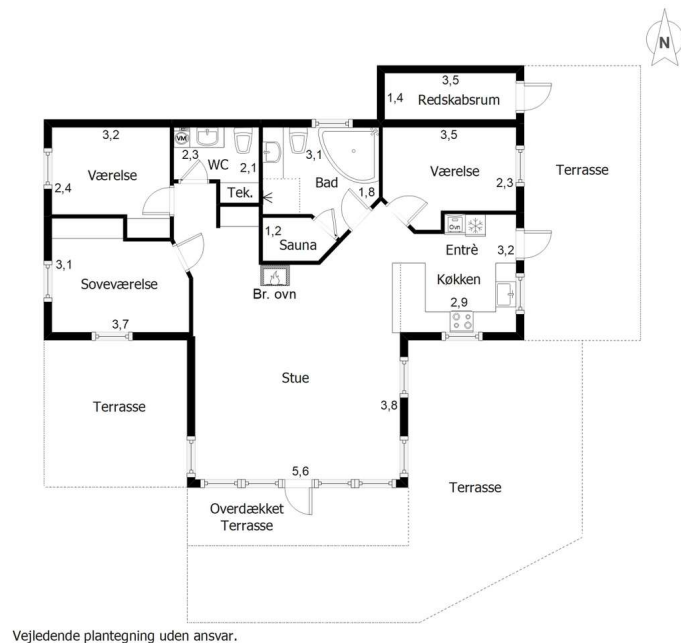
Dato: 07.03.2026



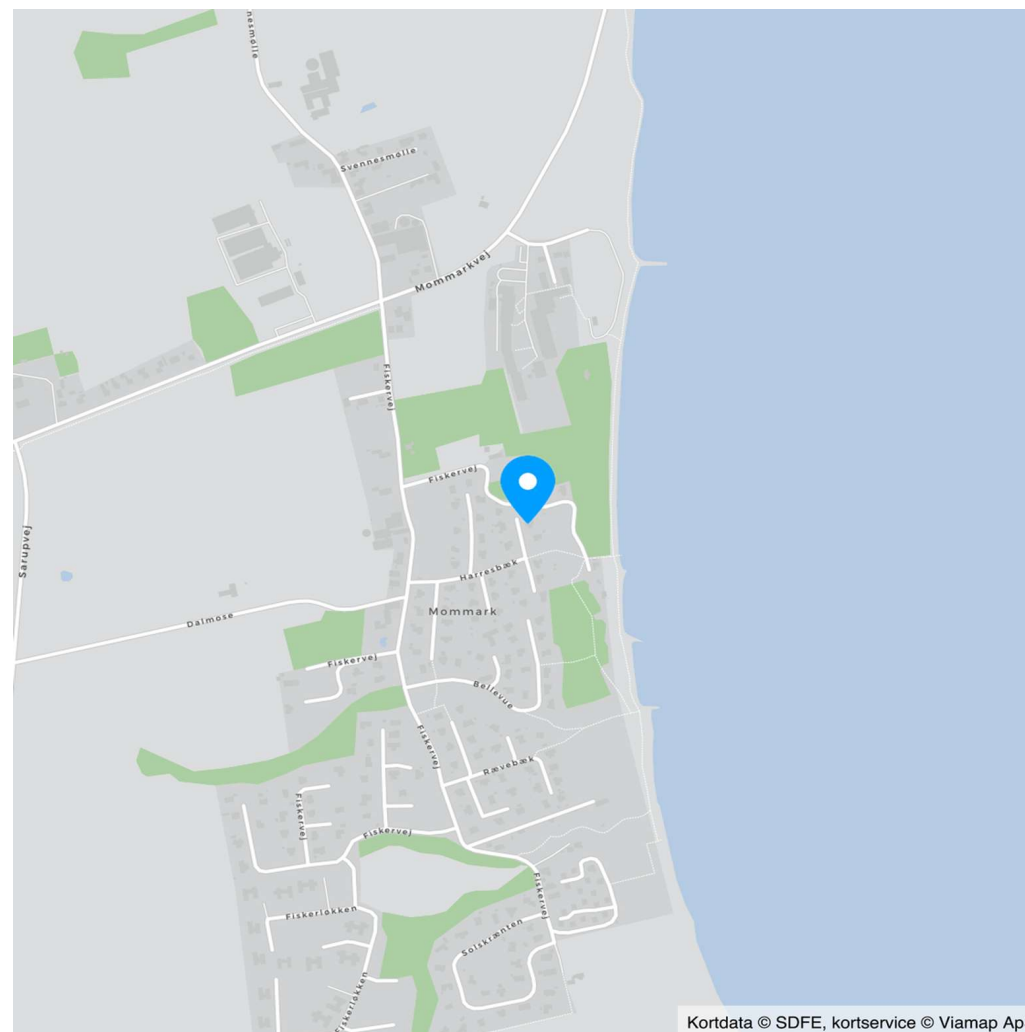
Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 189 Mommark, Lysabild
BFE-nr.: 5287963
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.473.000
Grundværdi: 409.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.178.400
Grundlag for grundskyld: 327.200

Arealer**

Grundareal: 1.007 m²
Boligareal i alt: 95 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: 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

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Køleskab - Progress, Kogeplade - Elica, Ovn - Junker, Opvaskemaskine - Grundig, Vaskemaskine - Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt sofabord, vitrineskab, karlkammerskab og chatol.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: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

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 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 stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Harresbæk 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.010	Kontantpris	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	4.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.220.362
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	133			
Husforsikring	kr.	3.486			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.266			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.890 md. / 142.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.568 md. / 114.811 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 29, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6717
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 07.03.2026

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 Harresbæk
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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.

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.

Arealer:

Redskabsskur: Bygningen er ikke anført i BBR

Ladestander

Ladestanderen på ejendommen er på abonnement ved Clever. Abonnement kan overtages af

køber.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

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 Rådhusørstvet