

REAL



Bellevue 2, Mommarm, 6470 Sydals

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
2.499.000
2.031
2004

Bolig m²
Værelser
Grund m²

91
4
825

Sagsnr. **436-6903**

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: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026



Sommerhusidyl med havudsigt i det attraktive Mommark

På Bellevue 2 i Mommark venter et lyst og velholdt sommerhus, hvor ægte ferieidyl, skøn havudsigt og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Sommerhuset er opført i 2004 og rummer 91 veludrustede boligkvadratmeter med hele otte sovepladser – perfekt til både den store familie, ferier med vennerne eller som en spændende mulighed for udlejning.

Indenfor bydes I velkommen i entréen, som leder videre til det velholdte køkken. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, men er samtidig placeret let afskærmet, så rummets forskellige funktioner får en naturlig opdeling. Herfra åbner sommerhuset sig op i et skønt og stemningsfuldt opholdsrum med loft til kip, et dejligt lysindfald og kig til vandet. Der er god plads til både et stort spisebord og et hyggeligt sofaområde, hvor familien kan samles efter dagens oplevelser.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den imponerende, delvist overdækkede terrasse, som byder på flere indbydende opholdsmiljøer. Uanset om dagen skal begynde med morgenkaffe i solen, bruges på afslapning eller afsluttes med grill og lange sommeraftener, danner havudsigten en betagende kulisse man aldrig bliver træt af.

Sommerhuset rummer desuden fire gode værelser med i alt otte sovepladser. Hertil kommer et rummeligt badeværelse med sauna og plads til vaskefaciliteter samt et praktisk ekstra toilet – en særdeles funktionel indretning, når mange er samlet under samme tag.

Udenfor fortsætter feriestemningen i den skønne have, hvor en grøn kulisse skaber en dejlig ramme om afslapning, leg og hyggelige stunder. De mange terrassemiljøer giver mulighed for at finde både sol, skygge og læ, mens udsigten til vandet kan nydes dagen igennem. Hertil kommer to gode udhuse, som giver praktisk opbevaringsplads.

Fortsættes på næste side...

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: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

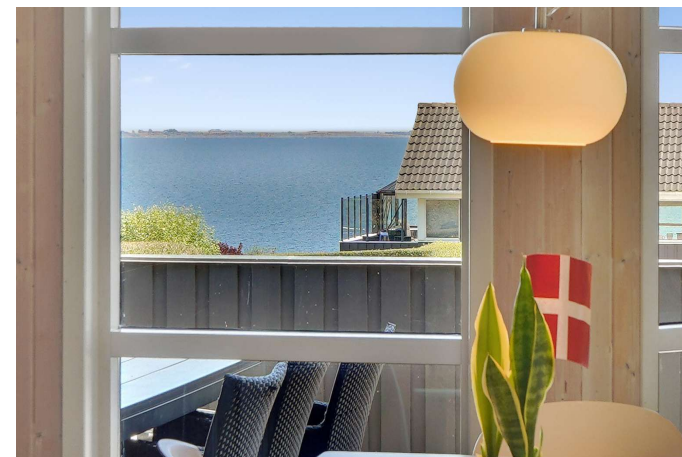
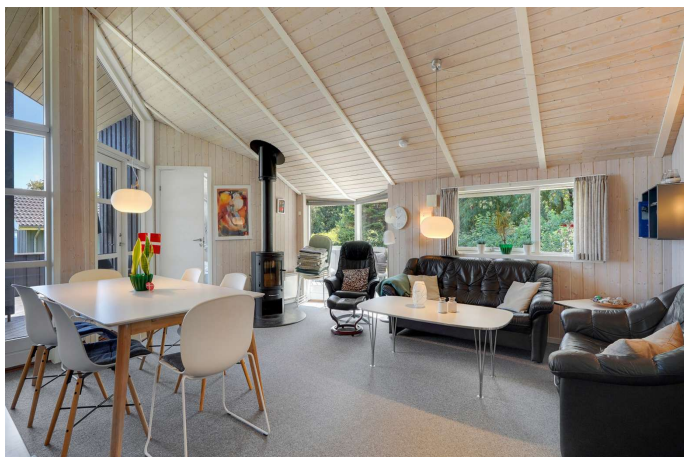
Sommerhuset ligger i et attraktivt sommerhusområde ved Mommark, hvor natur, strand og maritim stemning går hånd i hånd. Her er kort afstand til Mommark Strand og den hyggelige Mommark Marina med lystbådehavn, sommerliv og restaurant ved vandet. Området indbyder til både gå- og cykelture langs Sydals' smukke kyst, mens Sønderborgs butikker, caféer og kulturelle tilbud kan nås på en kort køretur.

Et skønt og velindrettet sommerhus med havudsigt, gode udearealer og et attraktivt udlejningspotentiale – lige til at danne rammen om mange års dejlige ferieoplevelser.

Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026



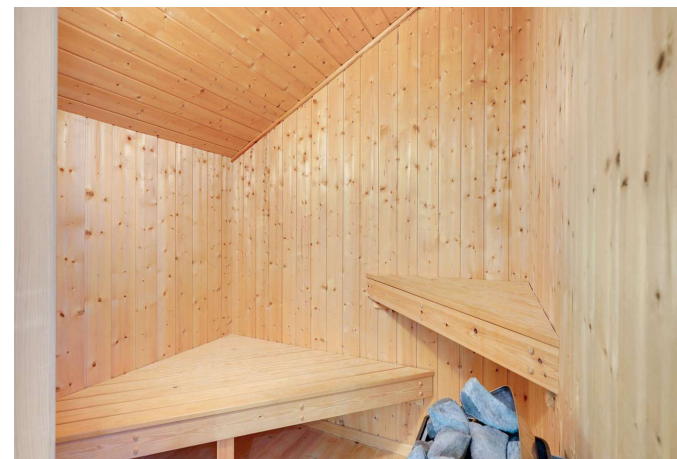
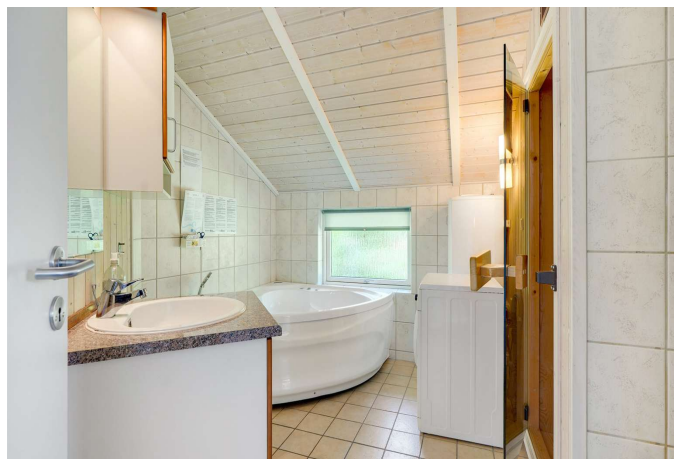
Udsigt



Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

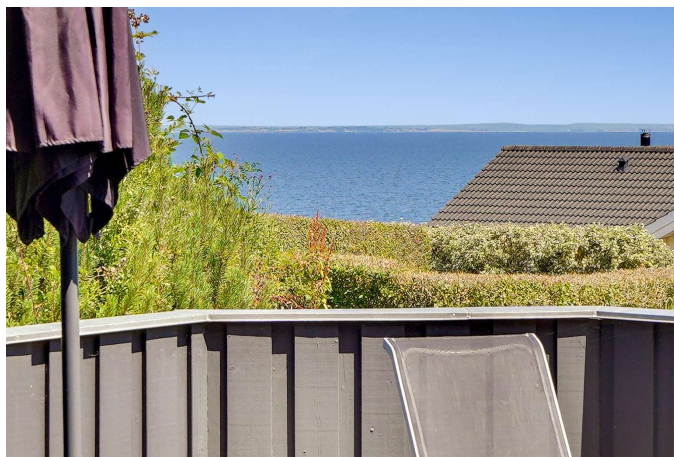
Dato: 25.07.2026



Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026



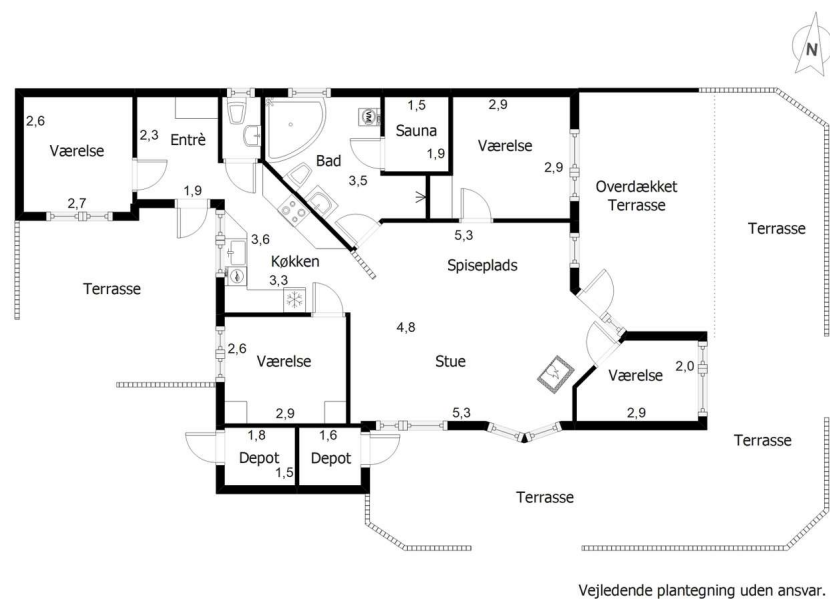
Udsigt



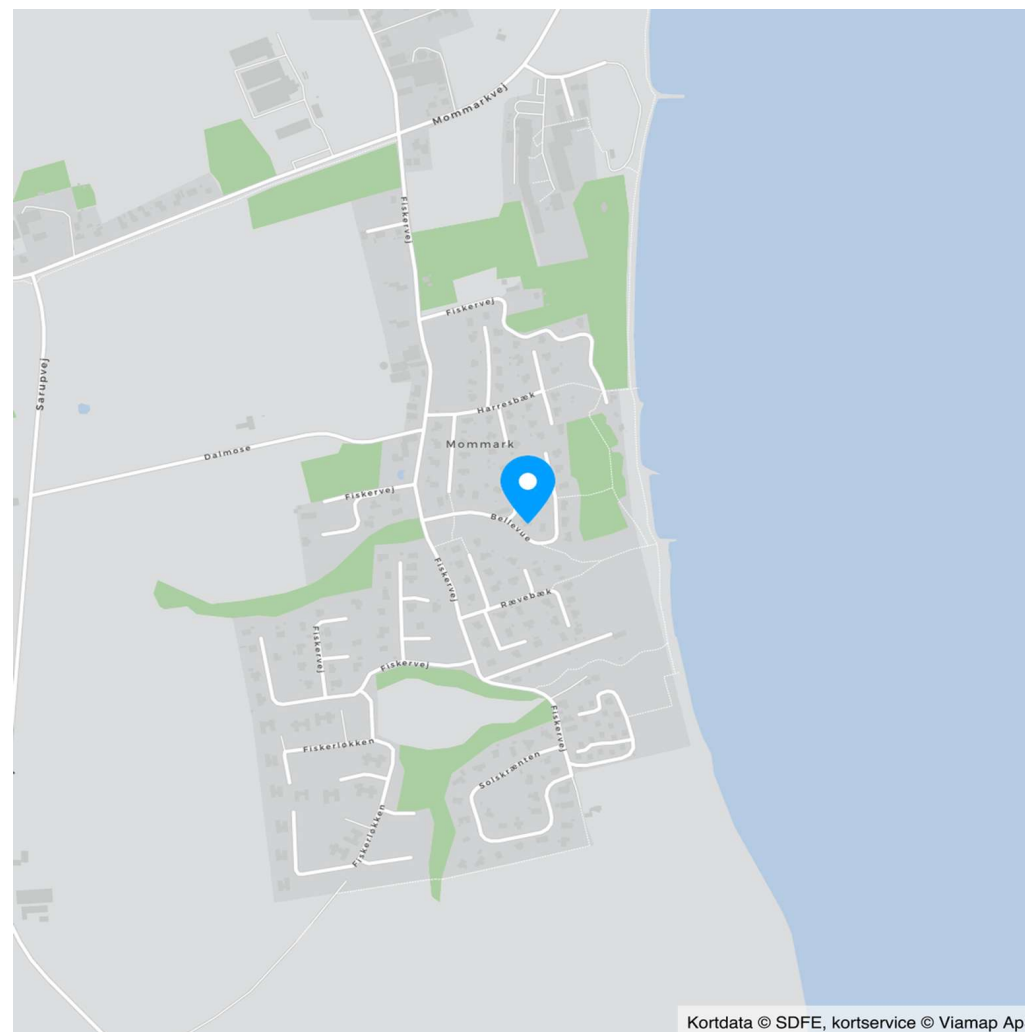
Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026



Plantegning



Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 348 Mommark, Lysabild
BFE-nr.: 9473462
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.004.000
Grundværdi: 659.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.603.200
Grundlag for grundskyld: 527.200

Arealer**

Grundareal: 825 m²
Boligareal i alt: 91 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 6 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: 18.03.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 2: 04.02.2004 - Lokalplan nr LY 19 vedr 24
- Nr. 3: 04.03.2004 - Dok om forsynings- og afløbsledninger

Planer

Kommuneplan 3.3.004.S - Sommerhusområde ved Mommark
Lokalplan LY 19 - Del af eksisterende sommerhusområde i 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):

Der henvises til side 5

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt Weber gasgrill inkl. 11kg gasflaske. 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: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.176
7.117
2.993
627
132
1.400
3.932

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 2.499.000
kr. 16.850
kr. 6.312
kr. 2.522.162

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

24.377

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: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.725.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Bellevue
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Tilbehør

Køle/fryseskab (Blomberg), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Witt), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bauknecht), Fryser (Blomberg)

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Antenne- og internet

Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. 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.

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.

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.



Adresse: Bellevue 2, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 436-6903
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 25.07.2026

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.



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 Rådhusørstvej