

Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**2.649.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.731**	Grund m^2	**1.208**
Byggeår	**1997**		

Sagsnr. **436-6964**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

*Formularens 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: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026



Gennemført sommerhus med unik planløsning og naturskøn beliggenhed i Mommark

På Rævebæk 23 i Mommark venter et sommerhus, der skiller sig ud fra mængden. Her får I 110 veludnyttede boligkvadratmeter, hele fem værelser, to badeværelser og en helt særlig planløsning, der gør sommerhuset oplagt til ferier med familie, venner eller flere generationer under samme tag. Sommerhuset er løbende moderniseret og udvidet, og med blandt andet solceller fra 2010, luft-til-luft varmepumper fra henholdsvis 2020 og 2023 samt en tilbygning og tre nye terrasser fra 2023 fremstår det som en gennemført feriebolig med mange muligheder. Samtidig er det sommerhusets mange unikke kvaliteter, der tilsammen skaber et godt udlejningspotentiale. Udlejningsestimat fra Novasol på mellem 160.000-170.000 kr. for 30-35 ugers udlejning.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er noget særligt. Sommerhuset ligger med naturen helt tæt på, og skoven danner et smukt, grønt bagtæppe omkring grunden. Indenfor åbner sommerhuset sig op med et rummeligt opholdsrum med loft til kip, hvor lysindfaldet og rummeligheden skaber en skøn feriestemning. Her er god plads til at samle hele familien, mens det velholdte køkken ligger i åben forbindelse, så man fortsat kan være en del af selskabet, mens maden tilberedes. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en af terrasserne, og også fra køkkenet kan man træde direkte ud til endnu et hyggeligt terrassemiljø.

I denne del af sommerhuset finder I desuden to gode værelser samt et rummeligt og tidløst badeværelse med både sauna, spabad og separat bruseniche. Efter en lang dag ved stranden eller en frisk gåtur gennem området er det svært ikke at sætte pris på muligheden for at slutte dagen af med lidt ekstra velvære.

Via sommerhusets tredje værelse fortsætter boligen ind i tilbygningen fra 2023, som nærmest fungerer som et sommerhus i sommerhuset.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026

Her kan en skydedør lukke af mellem de to afdelinger, så sommerhuset nemt kan opdeles, når flere familier eller generationer holder ferie sammen. Det giver en sjælden fleksibilitet, hvor man både kan være samlet og samtidig have mulighed for privatliv. Tilbygningen byder på en lys og indbydende stue med store vinduespartier, god plads til et hyggeligt sofaområde og direkte udgang til sommerhusets tredje terrasse. Hertil kommer yderligere to gode værelser samt endnu et badeværelse. I alt råder sommerhuset således over fem værelser og to badeværelser, hvilket understreger de mange anvendelsesmuligheder.

Også udenfor er der kræset for ferielivet. Rundt om huset findes flere skønne og delvist overdækkede terrassemiljøer, så solen kan følges dagen igennem, mens de overdækkede områder forlænger timerne udendørs. Haven har skoven som stemningsfuldt bagtæppe, og et hyggeligt, cirkulært terrassemiljø omkranset af smukke bøgehække skaber endnu en dejlig krog til sommerens måltider og afslappende stunder. Derudover hører både carport og udhus til ejendommen.

Beliggenheden fuldender oplevelsen. Lige ved siden af grunden fører en sti ned mod stranden, så en morgendukkert eller en tur til vandet hurtigt kan blive en naturlig del af feriedagene. Området omkring Mommark byder på smuk natur, gode strande og det maritime miljø ved Mommark Marina, hvor havneliv og restaurant skaber en hyggelig stemning tæt ved vandet. Samtidig er der kun en kort køretur til dagligvareindkøb, og Sønderborg med butikker, restauranter, havnefront og byliv nås også nemt.

Rævebæk 23 er kort sagt et gennemført og helt unikt sommerhus, hvor natur, strandliv og gode udearealer kombineres med en indretning, der giver plads til både fællesskab og privatliv. Et sted, der egner sig lige så godt til de store familieferier som til weekender med venner – og med gode muligheder for udlejning, når man ikke selv bruger huset.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026













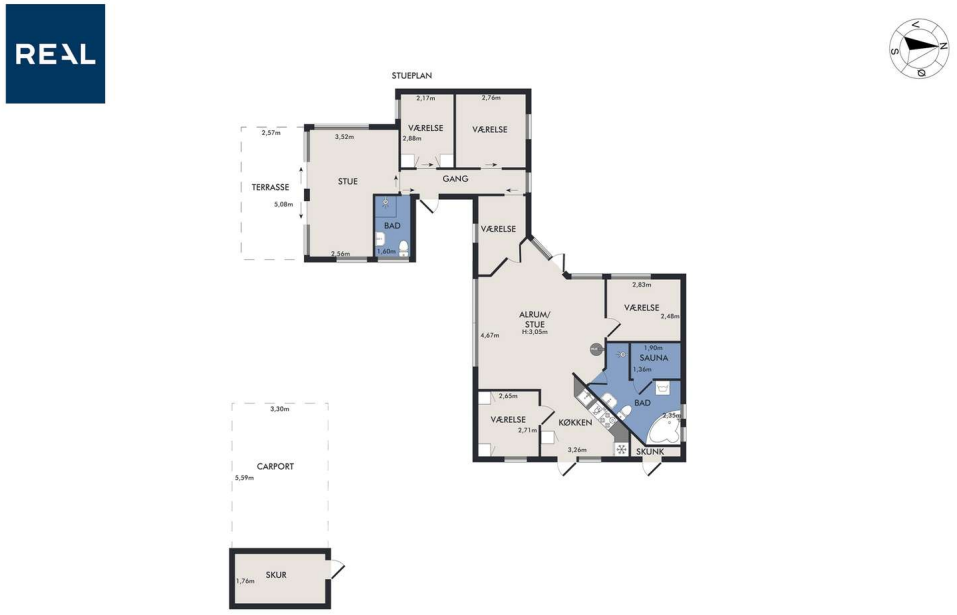
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

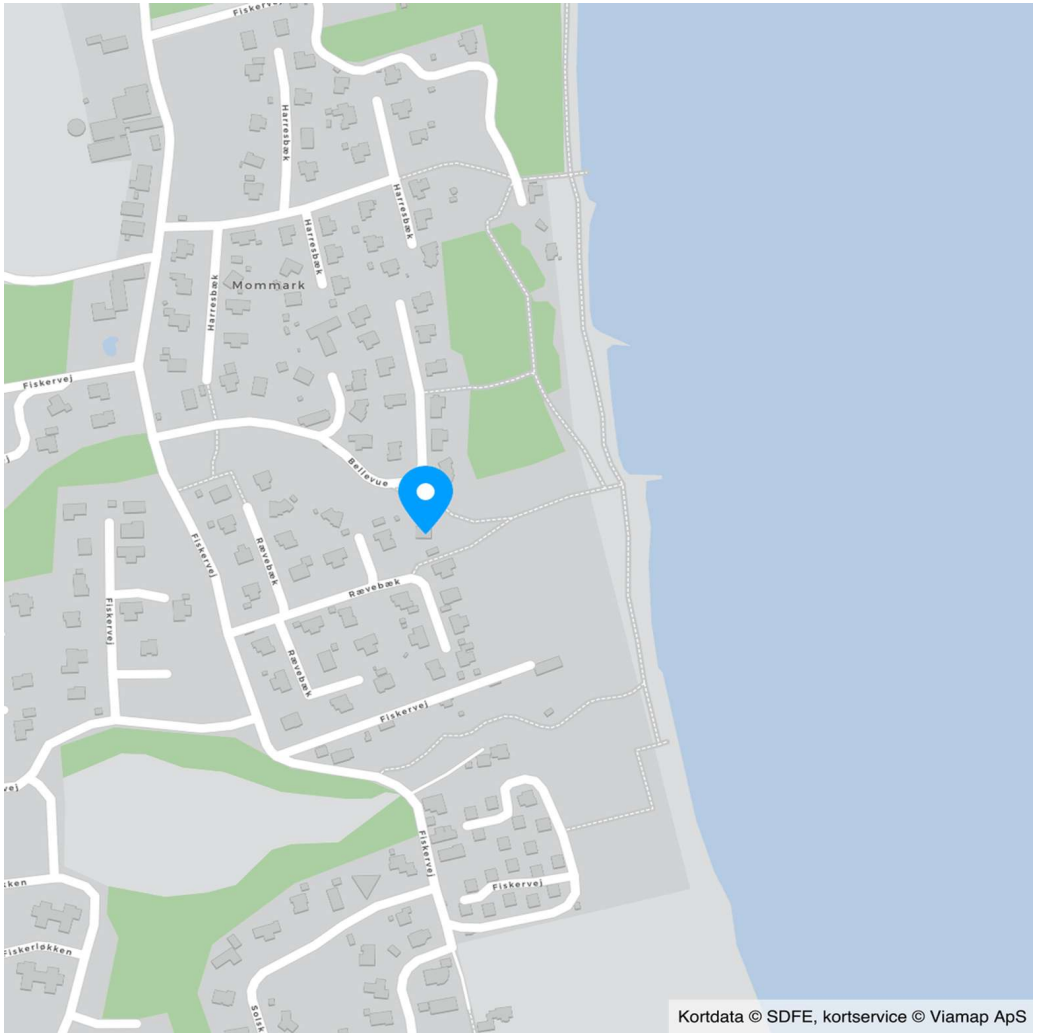
Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsformål
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	253 Mommark, Lysabild
BFE-nr.:	7969053
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.334.000
Grundværdi:	465.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.067.200
Grundlag for grundskyld:	372.000

Arealer**

Grundareal:	1.208 m²
Boligareal i alt:	110 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	2 m²
Carport:	22 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.

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

Køleskab (Blomberg), Komfur (Blomberg), Emhætte (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Kombi vaske-tørremaskine (Electrolux)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der henvises til afsnittet under "Andre Forhold" i salgsopstillingen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.04.2008 - Vedtægter for Grundejerforeningen Rævebæk Tillige anden ejendom

Planer
Kommuneplan 3.3.003.S - Område ved Mommark
Lokalplan LY 11 - 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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikringer
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme
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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.443
Grundskyld	kr.	5.022
Renovation	kr.	2.993
Skorstensfejning	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	153
Grundejerforening	kr.	2.500
Husforsikring	kr.	3.991
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.773

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.649.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
I alt	kr.	2.666.750

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Rævebæk 23, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.649.000

Sagsnr.: 436-6964
Ejerudgift/md.: kr. 1.731

Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 865.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Rævebæk
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 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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

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 er 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. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6.

Følgende inbo/løsøre medfølger ikke
Enkelte personlige ejendele samt vægtæppe, læderbillede, vifter, strikket tæppe, bøger i stue, skydestige, trappestige, havegrill, havetraktor, plæneklipper, ramper til trailertransport samt pejsetræ. 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.

Solceller
Der er registreret et 4 kW solcelleanlæg på ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Rådhustorvet