



REAL

Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	111
Kontantpris	2.199.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.980	Grund m2	836
Byggear	1998		

Sagsnr. **436-6656**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

Salgsopstilling

Formularens 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: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Lyst og moderniseret sommerhus med annek i Mommark

Velkommen til Rævebæk 20 – et lyst, rummeligt og indbydende sommerhus, der byder på både komfort, kvalitet og en fantastisk beliggenhed kun 150m fra vandet og stranden. Her får du et hus, der egner sig perfekt til både eget brug og udlejning, og som fremstår flot vedligeholdt og moderniseret. Sommerhuset rummer i alt 101 m² bolig, hvortil kommer et annek på 10 m² med integreret udhus – ideelt til ekstra gæster eller som hobbyrum. Sælger har i sin ejertid foretaget en række omfattende forbedringer, der gør huset helt indflytningsklart. Blandt andet er der nyt HTH-køkken (2024), HTH badeværelsesinventar, nyt spabad, 10 nye senge, brændeovn, ny terrasse samt flere nye vinduer udskiftet i 2024. Resultatet er et sommerhus, der kombinerer moderne komfort med klassisk feriehygge.

Når du træder ind i entréen, åbner huset sig op til det store og lyse køkkenalrum og stue i ét – et skønt leverum, hvor familie og venner naturligt samles. Det flotte køkken fra 2024 byder på moderne løsninger, mens stuen ligger behageligt i husets vinkel og byder på store vinduespartier mod haven, som giver et smukt lysindfald og direkte adgang til terrassen. Sommerhuset rummer fire gode værelser med god plads til både familie og gæster. Det store, lyse badeværelse er ren ferieluksus med spabad, bruseniche, vaskefaciliteter og sauna – og herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde et frisk pust efter en tur i saunaen. Derudover findes endnu et badeværelse, hvilket gør huset ekstra velegnet til både familier og udlejning. Udenfor venter en dejlig have med grønne omgivelser, masser af plads til leg og ophold samt et fantastisk terrassemiljø med flere hyggelige kroge. Her kan du nyde solens stråler, hyggelige grillaftener eller afslapning i det lækre vildmarksbad. I haven findes desuden et udhus – integreret i annekset – som giver praktisk opbevaringsplads til havemøbler, cykler eller strandudstyr. Rævebæk-området ligger fredeligt og naturskønt på det sydlige Als – 150m fra stranden, som byder på lavt, klart vand, gode bademuligheder med badebro og smukke naturoplevelser. Her kan du bade, fiske, sejle eller blot nyde den rolige atmosfære. Fra Mommark er der kun en kort køretur til Sønderborg med hyggelige caféer, restauranter, shopping og kulturelle tilbud. Området byder desuden på gode vandre- og cykelruter, der fører dig gennem Als' smukke natur og kyststrækninger.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025



Adresse: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

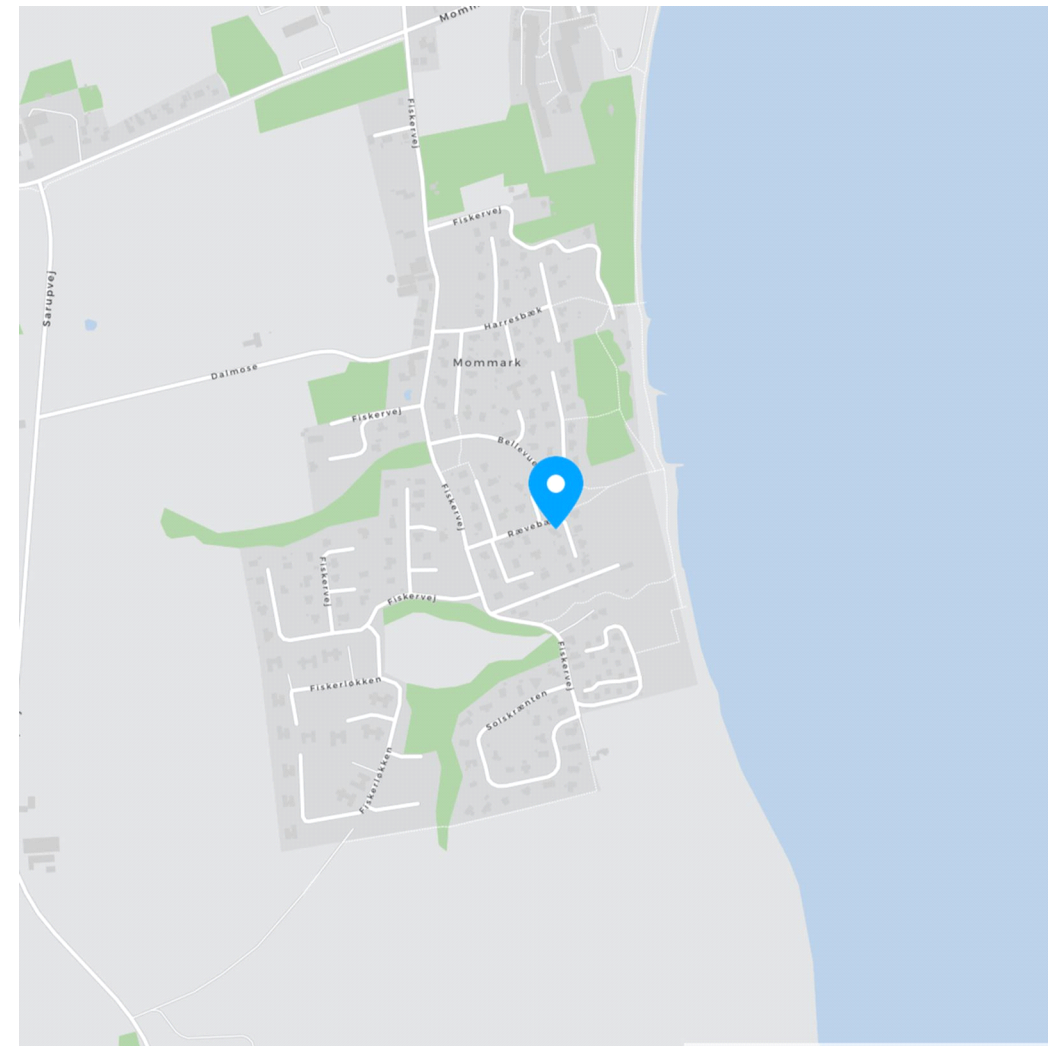
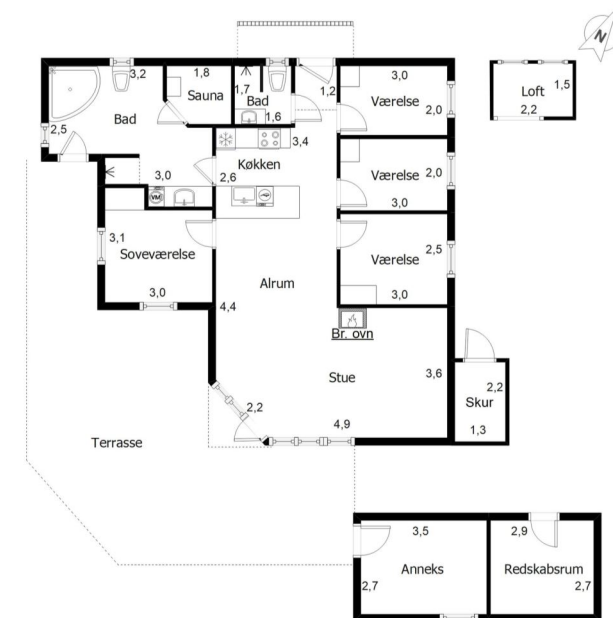
Dato: 20.11.2025



Adresse: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025



Adresse: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	260 Mommark, Lysabild
BFE-nr.:	7969060
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Luft-til-luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.662.000 kr.
Grundværdi:	445.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.329.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	356.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	836 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
- heraf Udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Anneks	10 m ²
- heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.04.2008 lbnr. 7896-45 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen
Rævebæk Tillige anden ejendom

Planforhold

Lokalplan - Eksisterende sommerhusområde i Mommark
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Område ved Mommark
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025 - 2035, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/frys - Hoover - Opvaskemaskine - Blomberg, Komfur - ukendt, Emhætte - ukendt, Ovn - ukendt, Vaskemaskine - ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele, 2 billeder af Henrik Busk Andersen, et billede lavet af sælger, et billede af .
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: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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: Luft-til-luft 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: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.781	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.199.000
Grundskyld	kr.	4.806	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.234	I alt	kr.	2.221.546
Grundejerforening	kr.	2.500			
Skorstensfejning	kr.	644	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	66	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.762			

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 11.749 md./ 140.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.464 md./ 113.565 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: 17.11.2025
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: Rævebæk 20, Mommark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	808.272	808.272	816.787	DKK	4	58.962	23,50	4,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Rævebæk

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 for 2026 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.

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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Rævebæk 20, Mømmark, 6470 Sydals
Kontantpris: kr. 2.199.000

Sagsnr.: 436-6656
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 20.11.2025

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