

REAL



## Fiskenæsvej 2, 1. 1., 6300 Gråsten

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>63</b>
Kontant	<b>1.799.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.728</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>76.087</b>
Byggeår	<b>2008</b>		

Sagsnr. **436-6727**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://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: Fiskenesvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026



### Enestående penthouse ferielejlighed med panoramaudsigt over vandet

Velkommen til denne attraktive penthouse hjørne-ferielejlighed, hvor beliggenhed, udsigt og komfort går op i en højere enhed. Ferielejligheden er smukt placeret i et eftertragtet ferieområde ved Fiskenes og byder på hele 63 veldisponerede boligkvadratmeter samt en enestående terrasse, der omkranser lejligheden på flere sider. Her får du en imponerende panoramaudsigt over vandet, som kan nydes fra både inde og ude – uanset årstid.

Man bydes velkommen i en lys og indbydende entré, hvor blikket straks drages mod den fantastiske udsigt over vandet og det omkringliggende område. Lejligheden rummer to gode værelser, hvoraf det ene har et stort vinduesparti med direkte udsigt til vandet – en skøn detalje, der giver en enestående udsigt og gør det til en sand fornøjelse at vågne op.

Derudover findes et rummeligt og funktionelt badeværelse samt et stort, åbent opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og sofaområde smelter naturligt sammen. Det pæne køkken er velindrettet, og opholdsrummet danner en perfekt ramme om ferielivet, hvor familie og venner kan samles. De store vinduespartier lukker masser af lys ind og trækker udsigten helt med ind i boligen. Herfra er der direkte udgang til den store og overdådige terrasse, hvor udsigten ganske enkelt er i top.

Den store terrasse er uden tvivl noget helt særligt. Da den omkranser lejligheden på flere sider, er der mulighed for at følge solen dagen igennem og finde både læ, sol og skygge efter behov. Terrassen fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret og indbyder til afslapning, grill, morgenkaffe og lange aftener med udsigt over vandet. Ferielejligheden er beliggende i det populære ferieområde ved Fiskenes, som er kendt for sin smukke natur, rolige omgivelser og nærhed til vandet. Som ejer har du brugsret til områdets badeland og wellnessfaciliteter, hvilket gør opholdet ekstra attraktivt – både for egen brug og for udlejning. Området byder desuden på gode gåturer, strand, marina og nem adgang til Gråsten by med slot, caféer og indkøb.

### 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: Fiskenæsvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

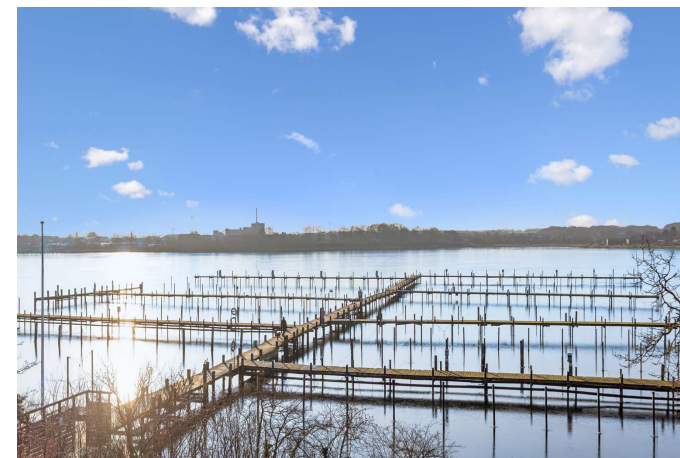
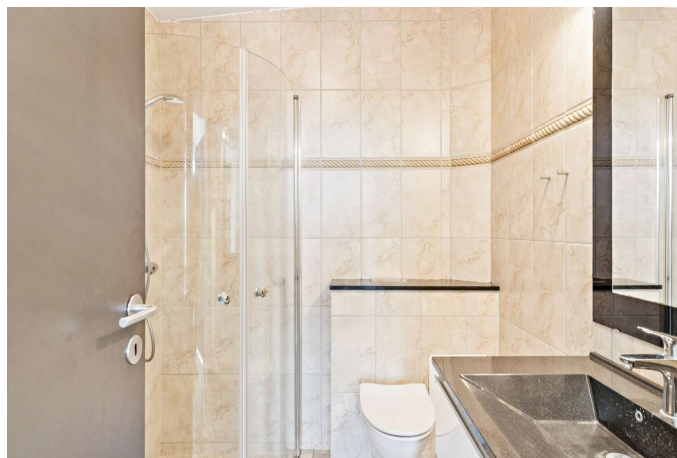
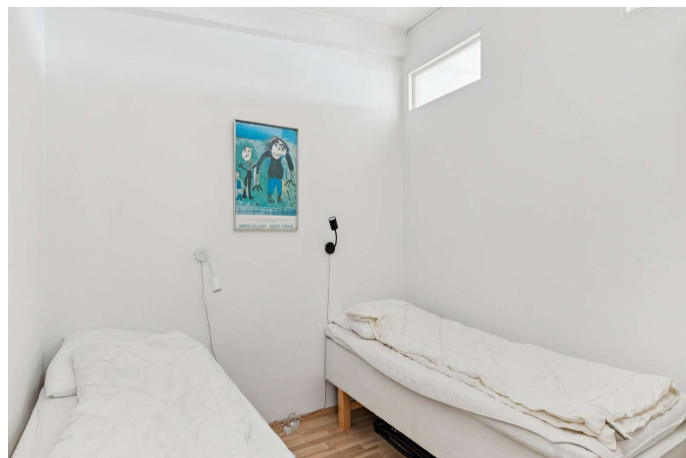




Adresse: Fiskenesvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

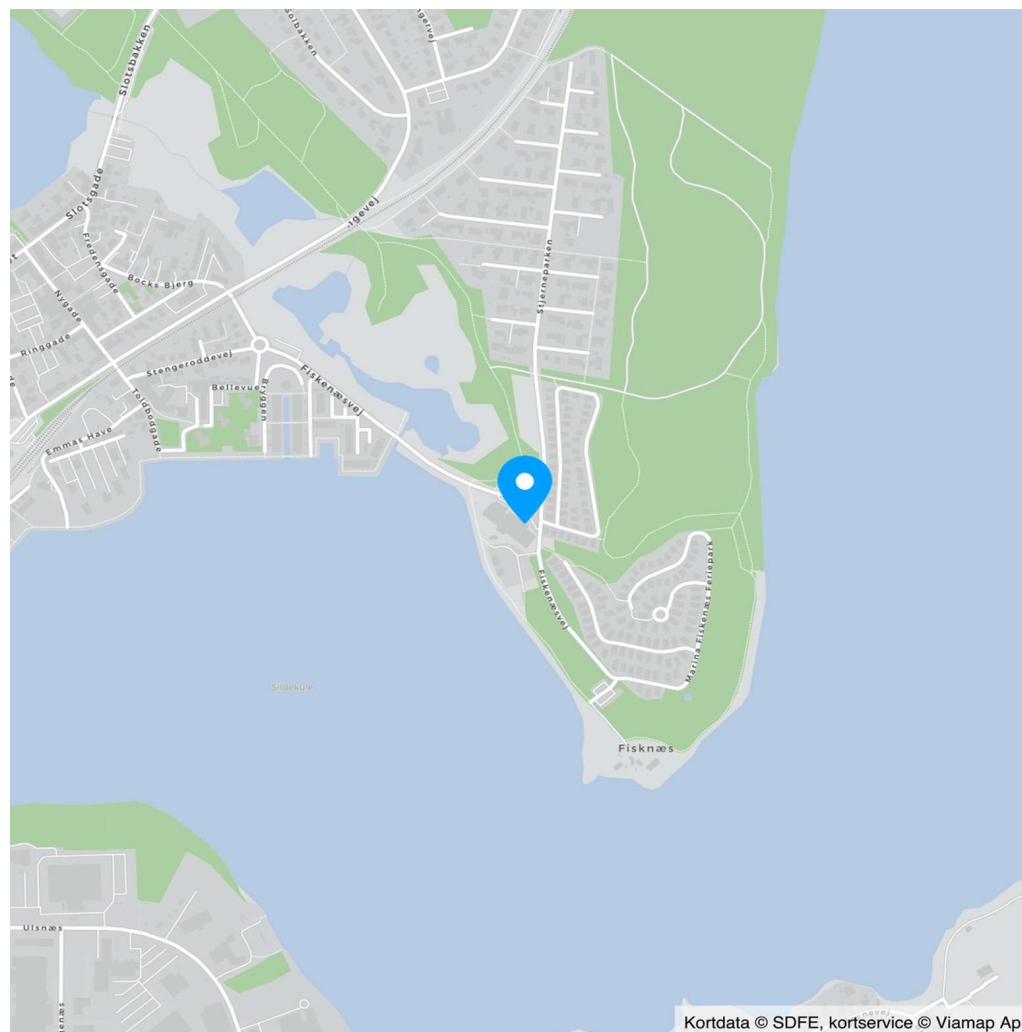




Adresse: Fiskenæsvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fiskenesvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Ferielejlighed, beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 313278  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 0  
Grundværdi: 1.272.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.479.200  
Grundlag for grundskyld: 1.017.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 76.087 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 63 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens, Kogeploser - Siemens, Opvaskemaskine - Siemens, Køle/frys - Electrolux, Emhætte - ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele. Malerier medfølger kun ved handel til udbudsprisen. 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: Fiskerisvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.544	Kontantpris	kr.	1.799.000
Grundskyld	kr.	13.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Brugsret badeland/wellness 2026	kr.	10.906	I alt	kr.	1.811.650
Fællesudgifter 2026	kr.	12.440			
Rottebekæmpelse	kr.	112			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.740			

**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: Fiskenesvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Servitutter**

Ingen

Nr. 1 lyst d. 29.08.1925 lbnr. 908944-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligehold heraf

Nr. 2 lyst d. 07.09.1925 lbnr. 908945-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligehold heraf

Nr. 3 lyst d. 03.10.1940 lbnr. 1056-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Nr. 4 lyst d. 23.07.1973 lbnr. 4231-44 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2

Nr. 5 lyst d. 29.04.1991 lbnr. 2477-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 33, Vedr 125

Nr. 6 lyst d. 26.07.1991 lbnr. 4655-44 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 7 lyst d. 21.07.2003 lbnr. 9536-44 Tillægstekst Lokalplan nr 71

Nr. 8 lyst d. 26.11.2003 lbnr. 18364-44 Tillægstekst Dok om udstykning og salg

Nr. 9 lyst d. 12.07.2004 lbnr. 10720-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 71 for et område til ferie- og fritidsformål på Fiskenes

Nr. 10 lyst d. 24.06.2008 lbnr. 4575-44 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Centerbygningen Fiskenes. Tillige anden ejendom.

Nr. 11 lyst d. 30.06.2008 lbnr. 4699-44 Tillægstekst Brugsretsaftale vedr. vandland og wellness-faciliteter m.v. Tillige anden ejendom

**Planer**

Kommuneplan 7.1.008.F - Fiskenes

Lokalplan 71-513 - Område til ferie- og fritidsformål på Fiskenes

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplan - Boligformål, Fiskenes, Stjerneparken

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Plan - Boligområde ved Stjerneparken

Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen

Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023

Spildevandsplan: <https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

**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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til den tidligere foreløbige vurdering for 2023 idet der ikke er fastsat en grundværdi endnu.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.



Adresse: Fiskenesvej 2, 1. 1, 6300 Gråsten  
Kontantpris: kr. 1.799.000

Sagsnr.: 436-6727  
Ejerudgift/md.: kr. 3.728

Dato: 03.05.2026

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejerforening  
Ejerforeningen, vedligeholdelse og fællesudgifter er reguleret i tinglyste vedtægter.

Udlejning:  
Ferielejligheden er tilmeldt udlejning ved Enjoy Resorts

Drikkevandsinteresser:  
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer:  
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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<sup>®</sup>

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