

REAL



Marina Fiskerisø Ferienpark 39, 6300 Gråsten

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	1.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.414	Grund m2	2.882
Byggear	2004		

Sagsnr. **436-6667**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

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

Adresse: Marina Fiskens Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025



Beskrivelse:

Sommerhus i første række med fantastisk udsigt over vandet

Drømmer du om et fristed, hvor du kan vågne op til den betagende udsigt over vandet, nyde livet i rolige omgivelser og samtidig have adgang til ferieparkens mange faciliteter? Så byder Marina Fiskens Feriepark 39 sig til – et dejligt sommerhus i første række, der kombinerer komfort, udsigt og feriegæde på bedste vis. Med sine 98 veludnyttede kvadratmeter byder huset på alt, hvad hjertet kan begære til både eget brug og udlejning. Her får du et sommerhus i et attraktivt ferieområde – et sted, hvor natur, afslapning og aktivitet går hånd i hånd.

Man træder ind i huset via det praktiske bryggers, hvor der er god plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Herfra åbner hjemmet sig op til det imponerende opholdsrum med køkkenalrum og stue i ét – et naturligt samlingspunkt for familie og venner. Her er der skabt en helt særlig feriestemning, hvor vinduespartierne inviterer lyset og udsigten helt ind. Her er desuden direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde solen og den smukke panoramaudsigt over vandet. Sommerhuset rummer fire gode værelser, der giver plads til både familie og gæster. Derudover er der et stort badeværelse med både spabad og sauna, perfekt til afslapning efter en dag med oplevelser, samt et ekstra badeværelse, hvilket gør huset yderst funktionelt. Udendørs venter en skøn terrasse, hvor udsigten over vandet sætter scenen for ro og nydelse. Her kan du nyde sommeraftenerne, grille med udsigt over fjorden og bare lade tiden stå stille.

Marina Fiskens Feriepark er et eftertragtet ferieområde i naturskønne omgivelser tæt på både skov, strand og Gråstens hyggelige byliv. Her har du brugsret til ferieparkens badeland og wellnessfaciliteter, og der er mulighed for både vandreture, cykling og sejlsads lige uden for døren. Gråsten Slot og den smukke slotshave ligger kun en kort gåtur væk, og området byder på hyggelige caféer, gode restauranter og et rigt natur- og kulturliv. Med sin beliggenhed, indretning og atmosfære har huset et rigtigt godt udlejningspotentiale, men det egner sig lige så godt til dig, der ønsker et privat fristed til afslapning og nærvær. Og skulle du få lyst til lidt byliv, shopping eller kultur, er der kun en kort køretur til Sønderborg, hvor både havneområde, gågade og cafémiljø venter.

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: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025



Stue



Terrasse



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Entre



Ejendommen



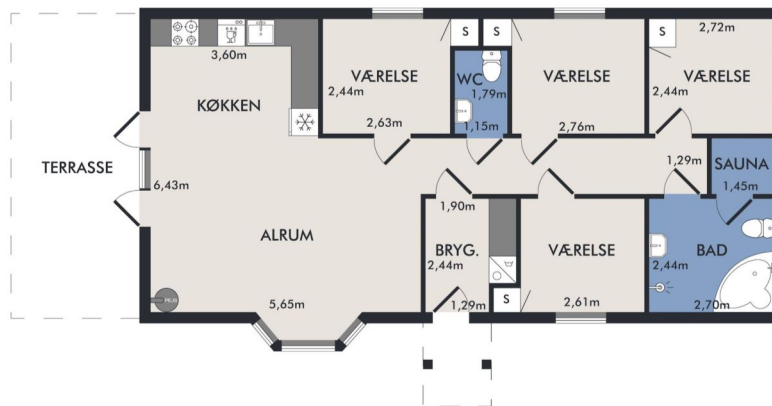
Ejendommen

Adresse: Marina Fiskenæs Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

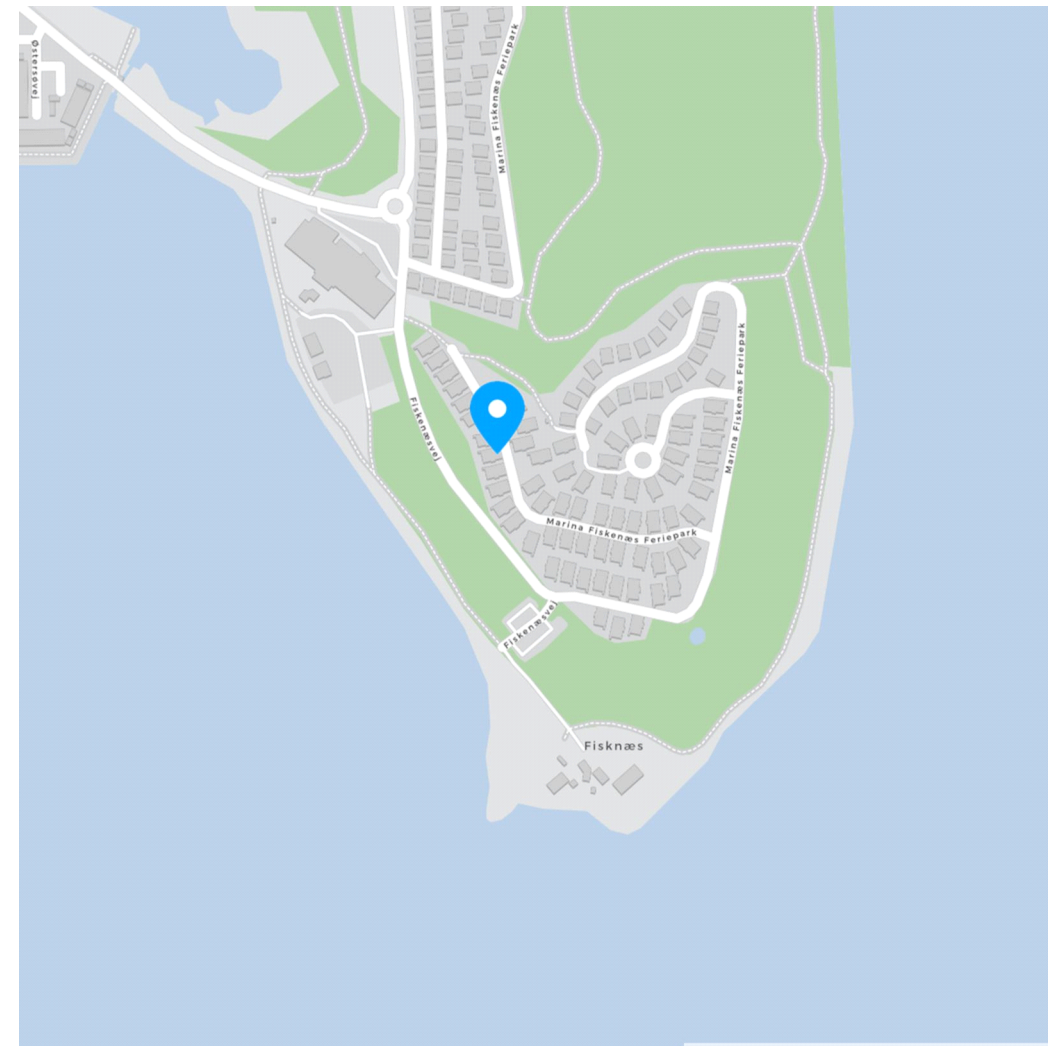
Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ferielejlighed
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1324 Gråsten, Gråsten-Adsbøl
BFE-nr.:	314124
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.686.000 kr.
Grundværdi:	422.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.348.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	337.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.882 m ²
- heraf vej	240 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.10.1940 lbnr. 1056-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 23.07.1973 lbnr. 4231-44 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 3 lyst d. 26.11.2003 lbnr. 18364-44 Tillægstekst Dok om udstykning og salg
KORREKT AKT 44_M
Nr. 4 lyst d. 12.07.2004 lbnr. 10720-44 Tillægstekst Lokalplan nr. 71 for et område til ferie- og fritidsformål på Fiskeris
Nr. 6 lyst d. 12.06.2013 lbnr. 1004601502 Vedtægter

Planforhold

Lokalplan - Område til ferie- og fritidsformål på Fiskeris
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Fiskeris
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025 - 2030, Link :
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele samt ting på loftet.
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: Marina Fiskens Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring.

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: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.879	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	4.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.416	I alt	kr.	1.509.850
Skorstensfejning	kr.	466	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Fællesudgifter	kr.	20.400			
Rottebekæmpelse, fast sats	kr.	61			
Rottebekæmpelse	kr.	46			
Badeland brugsret	kr.	17.928			
Ejerudgift i alt 1 år		52.969			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.034 md./ 96.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.471 md./ 77.655 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: 30.11.2025
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: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Fiskeris

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Fællesudgifter

Fællesudgifter fordeles efter administrativt fordelingstal.

Tinglyst fordelingstal: 1/8

Administrativt fordelignstal: 1/148

P-Plads

Der er brugsret til p-plads ved siden af sommerhuset.

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Enjoy Resorts.

Brændeovn

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Ejendommens brændeovn skal derfor ikke nedlægges/udskiftes ved ejerskitte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og fortidsminde beskyttelseslinje.

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 udbydere.



Adresse: Marina Fiskeris Feriepark 39, 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 436-6667
Ejerudgift/md.: kr. 4.414

Dato: 30.11.2025

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 Rådhusstræde