



REAL

Fiskenæsvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	63
Kontantpris	1.699.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.838	Grund m2	76.087
Byggeår	2008		

Sagsnr. **436-6666**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

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: Fiskenesvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Penthouse ferielejlighed med panoramaudsigt i attraktivt ferieområde

Velkommen til denne skønne penthouse ferielejlighed på Fiskenesvej 2, 1. 4. i Gråsten – et sandt fristed med en betagende udsigt over vandet og adgang til et væld af faciliteter. Her får du 63 veludnyttede boligkvadratmeter i et roligt og naturskønt område, perfekt til både egen ferie og udlejning.

Allerede når du træder indenfor, bliver du mødt af den storslåede udsigt til havet, som via de store vinduespartier bliver en naturlig del af opholdsrummet. Lejligheden rummer to gode værelser med plads til både familie og gæster, et rummeligt badeværelse samt et lyst og indbydende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og sofaområde smelter sammen i én harmonisk helhed. Det er et ideelt samlingspunkt, uanset om dagen byder på feriehygge, madlavning eller ren afslapning. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en dejlig altan, hvor den fantastiske udsigt kan nydes – perfekt til både morgenkaffen og aftensolen. Ferielejligheden ligger i et attraktivt ferieområde med adgang til en række faciliteter, der gør opholdet ekstra bekvemt og fornøjeligt. Her får du brugsret til badeland, wellness, fitnessområde og børnebumler – oplagt for både børn og voksne. Området er velplejet og indbydende med kort afstand til både natur og vand, hvilket giver de bedste rammer for afslapning og feriestemning året rundt.

Marina Fiskenes Feriepark er beliggende i den hyggelige by Gråsten – kendt for sin smukke natur, maritime stemning og ikke mindst Gråsten Slot med den tilhørende slotshave. Byen byder på både indkøbsmuligheder, restauranter, caféer og naturskønne stier langs fjorden. Med kort afstand til både skov, strand og havnemiljø er dette et attraktivt område for dem, som ønsker fredelige omgivelser og mulighed for aktiviteter lige uden for døren. Samtidig ligger Sønderborg blot en kort køretur væk, hvor du finder et rigt byliv med shopping, caféer, restauranter, kulturelle oplevelser og den charmerende havnefront – perfekt til en hyggelig udflugt. Lejligheden har et oplagt udlejningspotentiale, da området tiltrækker mange feriegæster året rundt – både danske og udenlandske. Med den eftertragtede beliggenhed, faciliteterne og den fantastiske havudsigt er der gode muligheder for kombinere udlejning med privatbrug.

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: Fiskerisvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

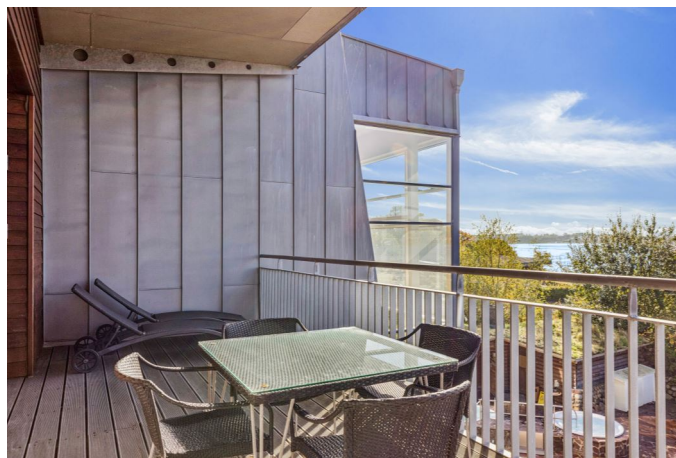
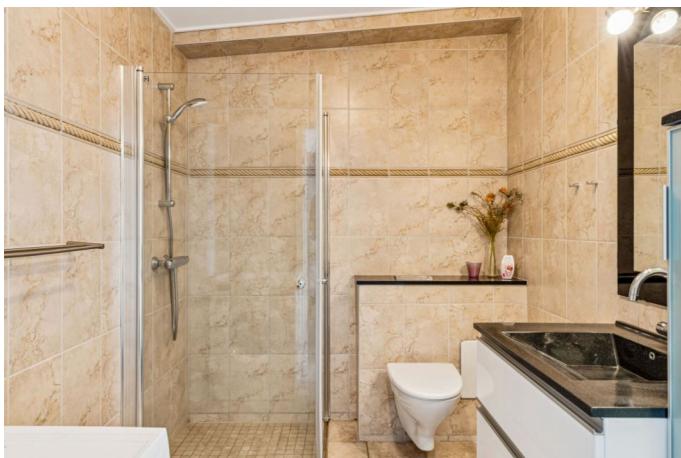
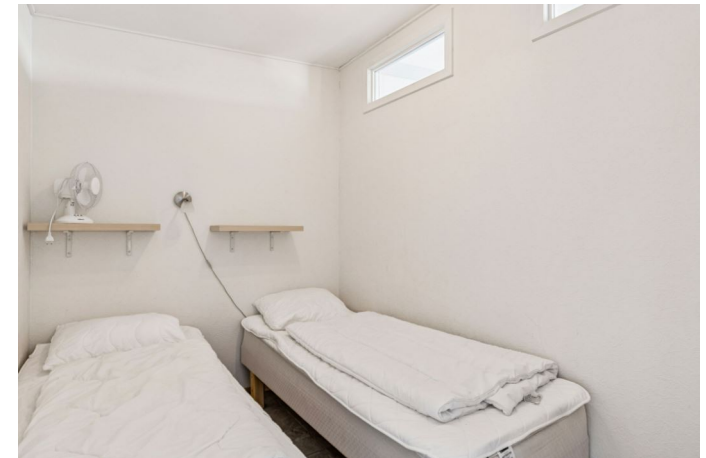
Dato: 28.01.2026



Adresse: Fiskerævej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026



Adresse: Fiskerisvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fiskerisvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	1321 a Gråsten, Gråsten-Adsbøl m.fl.
BFE-nr.:	313281
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstaltion:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.272.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.356.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.017.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	76.087 m ²
- heraf vej	8.661 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	63 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.08.1925 lbnr. 908944-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeh heraf
Nr. 2 lyst d. 07.09.1925 lbnr. 908945-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeh 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 Fiskerisvej
Nr. 10 lyst d. 24.06.2008 lbnr. 4575-44 Tillægstekst Vedtægter for Ejendomsforeningen Centerbygningen Fiskerisvej. Tillige anden ejendom.
Nr. 11 lyst d. 30.06.2008 lbnr. 4699-44 Tillægstekst Brugsretsafteale vedr. vandland og wellness- faciliteter m.v. Tillige anden ejendom.

Planforhold

Lokalplan - Område til ferie- og fritidsformål på Fiskerisvej
Lokalplan - Boligformål, Fiskerisvej, Stjerneparken
Lokalplan - Område til ferie- og fritidsformål på Fiskerisvej
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Fiskerisvej
Plan - Boligområde ved Stjerneparken
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab/frys - Gram, Mikroovn - Ukendt, Opvaskemaskine - Bosch, Komfur - Ukendt, Vasketørre-maskine - Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige ejendele.
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: Fiskerivej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring
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: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Fiskerivej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.917	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.699.000
Grundskyld	kr.	13.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	1.711.050
Fællesudgifter 2025	kr.	15.416	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.		
Vandlandsbidrag 2025	kr.	9.872			
Ejerudgift i alt 1 år		46.054			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.271 md./ 111.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.495 md./ 89.936 år v/25,20%
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: 28.01.2026
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: Fiskerivej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026

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.

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.: 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering vedrørende ejendomsværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi 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.

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.

Fordelingstal: 63/4438

Udlejning:

Sommerhuset er tilmeldt udlejning ved Enjoy Resorts Marina Fiskerivej

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.

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.



Adresse: Fiskerisvej 2, 1. 4., 6300 Gråsten
Kontantpris: kr. 1.699.000

Sagsnr.: 436-6666
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 28.01.2026

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