



REAL

Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	88
Kontant	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.025	Grund m ²	5.479
Byggeår/ombygget	1961/2022		

Sagsnr. **540W7150**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.dk/odense

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: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026



MODERNE, KVALITETSBEVIDST OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLART FRITIDSHUS – MED UNIK BELIGGENHED HELT UD TIL VANDET VED FØNS VIG

Ro, strand, hav – kort sagt naturskønne omgivelser. Det er præcis, hvad du får med dette smukke og velindrettede fritidshus. Huset er fredeligt beliggende ned ad en lukket vej og ligger i første parket helt ud til vandet. Her er få huse og helt formidable omgivelser, som fejer benene væk under dig og får pulsen til at sænke sig. Livet kan her udfolde sig midt i den skønne fynske natur – men her er naturen ikke bare noget, du kigger på - den er en aktiv medspiller i både ude- og inderum. Udsigten til Føns Vig følger dig gennem huset og bliver en del af hverdagen lige fra du får morgenkaffen i hånden til du ligger dig på puden igen om aftenen.

Boligen, der har gulvvarme i alle rum, består af et lyst og indbydende opholdsrum med køkken og stue i åben forbindelse, to værelser og et stilrent badeværelse. Derudover ligger et annekset og et udhus adskilt fra huset – begge er opført i samme stil som selve fritidshuset. Både annekset og udhuset er i boligstandard og indeholder hver et flot lyst rum, så der er rig mulighed for at have ekstra overnattende gæster, hvis behovet herfor måtte være der.

Køkkenet fremstår moderne og minimalistisk med en æstetik, der elegant spejler husets sorte facade - og står i smuk kontrast til den vilde, grønne natur udenfor. Herfra er der kig gennem alrummet til stuen, hvor der er plads til et godt stort spisebord og sofahjørne - med brændeovnen som samlingspunkt på de køligere dage.

Langs facaden trækker store vinduespartier landskabet helt ind i rummet og åbner op for en enestående udsigt over haven og vandet. Her sænker pulsen sig, og hverdagen slipper for alvor sit greb.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Værelserne er indrettet i moderne stil, men med klare referencer til den klassiske sommerhusstemning, vi alle elsker. Badeværelset er funktionelt og veludført med et strejf af luksus - præcis som man håber på i et sommerhus, der kan lidt mere end det sædvanlige.

Udenfor folder livet sig for alvor ud. Den store træterrasse smyger sig omkring huset og skaber flere naturlige opholdszoner. Her kan du følge solen hele dagen igennem - eller finde skygge, når behovet melder sig. Terrassen bliver hurtigt samlingspunkt for alt fra morgenkaffen, bålhygge, afslapning i loungemøblerne og sene sommeraftener.

Udover annekset og udhuset er der et skur, som kan sørge for opbevaring af alt fra grill, kajak til ekstra havemøbler.

Kort sagt får du her et gennemført fristed med lige dele æstetik og afslappet sommerhusliv - et sted, hvor du med få skridt kan stå på den smukke strand og hvor en morgendukket hurtigt og nemt kan blive en fast rutine.

Dette fritidshus er svært at komme udenom. Kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026





Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026





Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026





Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

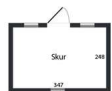




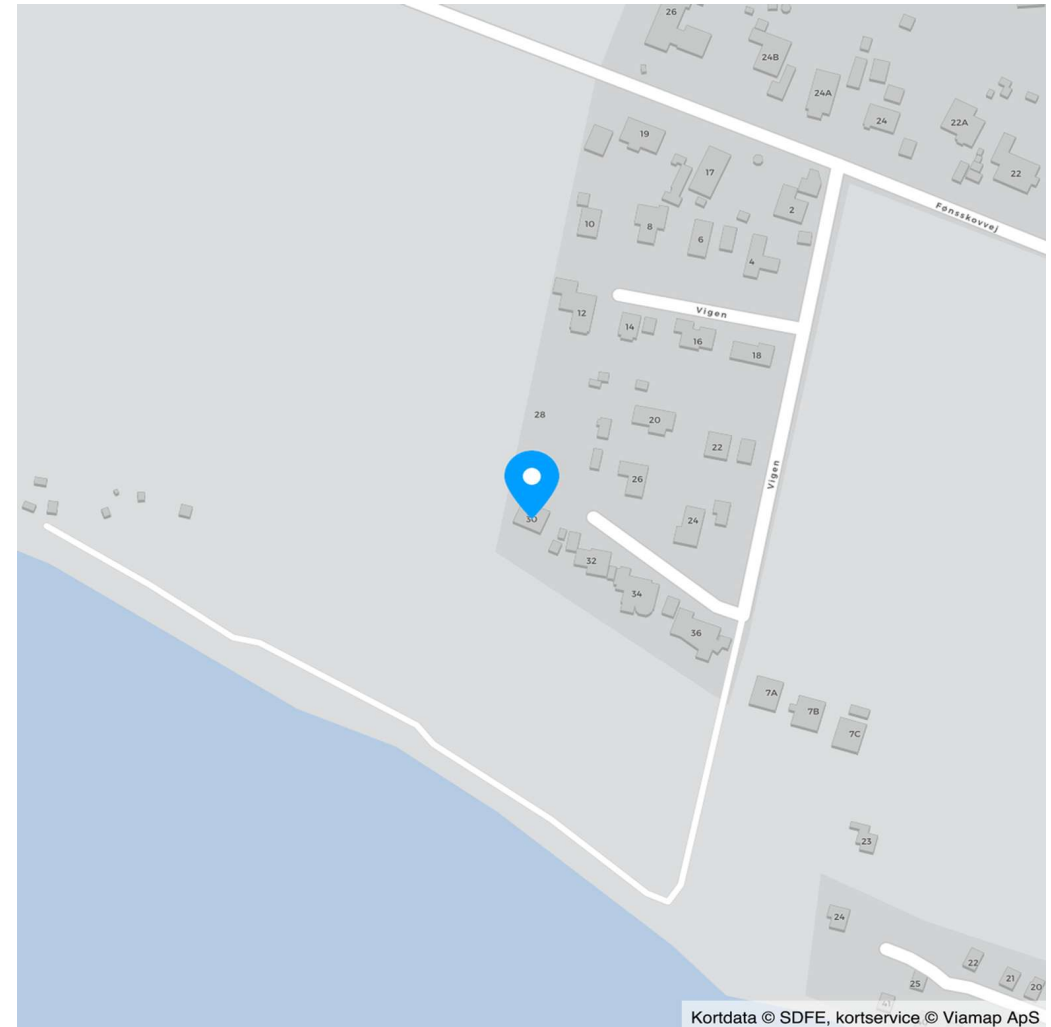
Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 2as Føns By, Føns m.fl.
BFE-nr.: 2702829
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1961/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.291.000
Grundværdi: 1.441.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.832.800
Grundlag for grundskyld: 1.152.800

Arealer**

Grundareal: 5.479 m²
- heraf vej 2.220 m²
Boligareal i alt: 88 m²
- heraf Sommerhus 78 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 10 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 10 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.10.1940 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2AS 40_F_687
- Nr. 2: 09.06.1944 - Dok om baderet samt færdselsret mv 40_D_516
- Nr. 3: 26.07.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 08.05.1967 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 2AS
- Nr. 5: 12.07.1967 -

Planer

Kommuneplan S.05.50 - Vigen Føns
Lokalplan - Landsbysamfund i Føns
Lokalplan - Sommerhusområde i Føns

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandplaner:
114.2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttet natur:

Der er beskyttet naturtyper på matriklen.
Naturtyper: Overdrev og Strandeng

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen:
- Fuglebeskyttelsesområder
- Habitatområder
- Ramsar områder

Strandbeskyttelseslinje:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme. (gammeldags elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Køgeplade m. integreret emhætte, Ovn m. integreret mikroovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Kombi vaskemaskine/tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter



Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.347	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	7.839	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation 2026, anslået	kr.	2.909	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Grundejerforening	kr.	200	I alt	kr.	5.537.250
Skorstensfejer	kr.	684			
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Husforsikring	kr.	3.207			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.294			

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: Vigen 30, Føns, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 540W7150
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

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:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.605.000
Nr. 7: hovedstol kr. 401.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening
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 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.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Grundejerforening

Køber er gjort opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforenin-

gen er gældende. Kontingentet hertil er anslået i ejerudgifter 1. år, da sælgers ejendomsmægler endnu ikke har modtaget oplysninger om den faktiske kontingent.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.