



REAL

Langegade 115B, 5300 Kerteminde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.147		
Byggeår/ombygget	1877/1990	Energimærke	B

Sagsnr. **541W5326**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

SMUK, CHARMERENDE OG INDFLYTNINGSKLAR LEJLIGHED I HJERTET AF KERTEMINDE – TÆT PÅ BÅDE BYLIV OG VAND

På en stille vej i Kerteminde, kun få minutters gang fra Nordstranden – en af Danmarks bedste sandstrande – ligger denne smukke og charmerende ejerlejlighed.

Her bor du i kort afstand til bymidten med hyggelige caféer og specialbutikker, og ligeså kort afstand til den skønneste natur, med både strand og skov. Kerteminde er kendt for sine mange kulturoplevelser med Fjord&Bælt, Johannes Larsen Museet og den årlige kirsebærfestival, og som ekstra bonus finder du en af Danmarks bedste golfbaner tæt ved.

Det første du møder er den smukke og yderst rummelige entré, der har gulvvarme, store fliser på gulvet og en smuk trappe op til førstesalen. Fra entréen er der adgang til et praktisk depotrum med plads til vaskemaskine og tørretumbler og et flot og moderne badeværelse, med grå klinker på gulvet og på væggene i den indbyggede bruseniche, væghængt toilet og naturligvis gulvvarme, så komforten er i top.

Det store køkken-/alrum-/stuemiljø er i den grad leveområdet i huset. Selve stue-afdelingen af rummet har trægulv, der tilfører varme og hygge til rummet, mens køkkenafdelingen har et praktisk og flot gulv i grå nuancer. Her er god plads til et spisebord, hvor familien kan samles. Køkkenet er lyst og indbydende og udført i smukkeste bondekøkken-stil, med ovnen placeret i behagelig arbejdshøjde. Herfra er der direkte udgang til terrassen, så måltider og hyggestunder let kan flyttes ud under åben himmel.

Førstesalen byder på et rummeligt repos med en afsats og flere trin op, der giver en naturlig opdeling af rummene. Her finder du to lyse værelser med god plads. Fra værelserne er der en smuk udsigt ud over Kerteminde og de fine gamle huse i området. Toiletet på førstesalen fremstår elegant og lyst med hvidt inventar og væghængt toilet.

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: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

Udemiljøet til denne lejlighed er et kapitel for sig. Den er flisebelagt og omkranset af en halvmur, der skaber læ og privatliv. Her er masser af plads til krukker med blomster, havemøbler og måske en sandkasse til børn eller børnebørn. Terrassen fungerer som en forlængelse af lejligheden og giver i den grad mulighed for at skabe sin egen oase - ja, selv når solen brager ned. Så kan du nemlig nemt udfolde den elektriske markise og nyde skyggen. Her kan lange sommerdage og hyggelige aftener nydes fuldt ud med både ro og udsigt under åben himmel.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025



Repos



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Langedgade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025



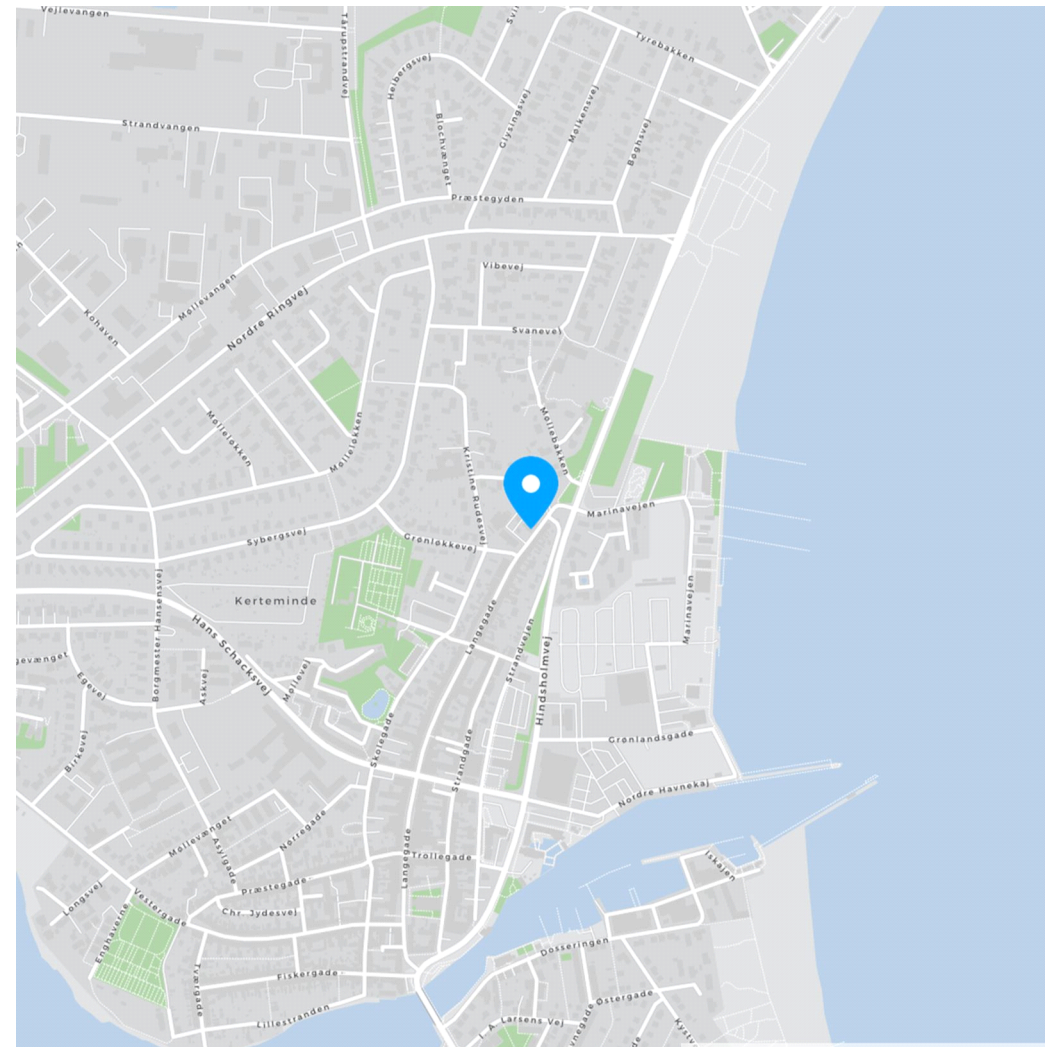
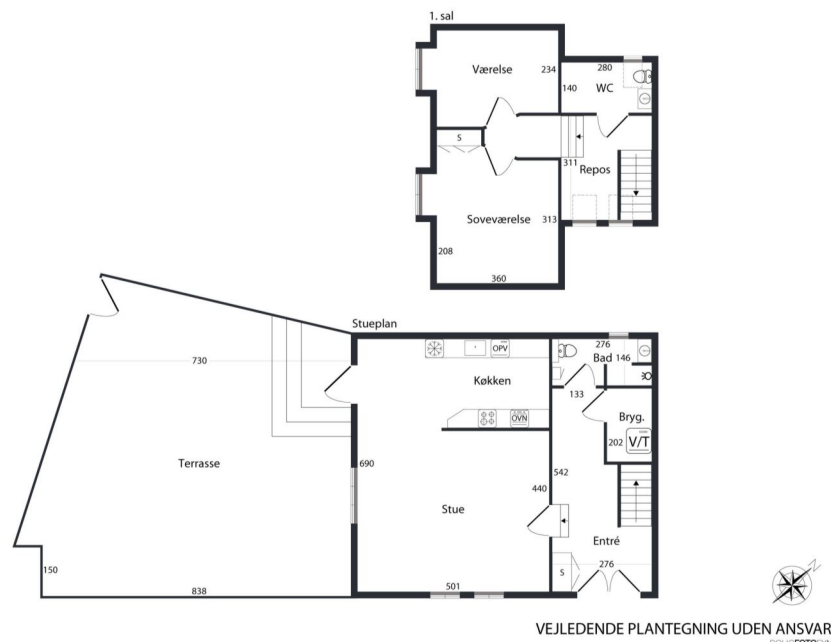
Facade



Adresse: Langelgade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025





Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	119 n Kerteminde Bygrunde
BFE-nr.:	303537
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1877/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.891.000 kr.
Grundværdi:	1.227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.512.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	981.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	105 m ²
- heraf boligareal:	105 m ²

BBR-boligareal:	93 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1988 lbnr. 717-35 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 35_C-II_397
Nr. 2 lyst d. 09.08.1988 lbnr. 1979-35 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037
Langegade
Kristine Rudesvej/Møllevej/Askvej
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Spildevandsplan:

K-1.27 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300 Forbrug: 10,39 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Langegade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	12.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Rottebekæmpelse	kr.	65	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Jordflytning	kr.	18	I alt	kr.	2.420.531
Andel af husforsikring iflg. fordelingstal	kr.	1.714	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.		
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080			
Ejerudgift i alt 1 år		25.764			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.590 md./ 151.074 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.134 md./ 121.611 år v/27,08%
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 3 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: 02.11.2025
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: Langelade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	944.787	951.317	951.026	DKK	2,43	74.349	17,50	2,93			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 105/305
Tinglyst fordelingstal: 105/305
Adm. fordelingstal: 105/305
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Ejerforening

Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 3 lejligheder. Der afholdes på nuværende tidspunkt ikke generalforsamlinger i foreningen, ligesom der ikke udarbejdes budgetter eller årsregnskaber.

Køber er ligeledes gjort opmærksom på, at der ikke indbetales fællesudgifter til ejerforeningen, for nogen af ejerlejlighedsejerne. Den eneste faste fælles omkostning i foreningen, er udgiften til den fælles husforsikring. Det er ejer af lejlighederne Langelade 115B og nu tidligere ejer af Langelade 115C, der på nuværende tidspunkt står for betalingen af husforsikringen, hvorefter ejer af Langelade 115D, refundere dennes andel af udgiften (i forhold til fordelingstal), direkte til ejer af lejlighederne Langelade 115B og nu tidligere ejer af Langelade 115C.

Køber er derfor gjort særligt opmærksom på at det må forventes at der vil skulle aftales en alternativ aftale vedr. betaling af forsikringen, når nuværende ejer af lejlighederne Langelade 115B og nu tidligere ejer af Langelade 115C, udtræder af foreningen ved salg.



Adresse: Langedgade 115B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541W5326
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 05.11.2025

Da der ikke indbetales fællesudgifter til ejerforeningen er køber ligeledes gjort opmærksom på, at der i det tilfælde at der kommer udgifter til fælles vedligehold i ejerforeningen, aftales det blot internt, hvordan dette skal foregå og udgiften betales ud fra fordelingstallet.

Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art som følge af ejerforeningens organisation, hverken mod sælger eller mod den medvirkende ejendomsmægler.

Standardfinansiering kan ikke opnås

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Fælles parkering og fælles udemiljø.

- Der er på matriklen opført tre parkeringsenheder (carport/garage), således at der er en enhed der er tilknyttet hver enkelt enhed. Købers gøres dog særligt opmærksom på at denne konstellation hverken er tinglyst eller dokumenteret nogen steder. Aftalen er kun lavet mundtligt.

- Udemiljøet har en naturlig opdeling, således at der er et "stykke" der er tilknyttet hver enkelt enhed. Køber gøres dog særligt opmærksom på at denne konstellation hverken er tinglyst eller dokumenteret nogen steder. Aftalen er kun lavet mundtligt.

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