



REAL

Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.090	Grund m2	832
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **5417053**

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: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

DEJLIGT, VELINDRETTET OG YDERST VELHOLDT HJEM I MUNKEBO – MED SOLRIG TERRASSE OG KIG TIL KERTEMINDE FJORD

Ved ankomst til denne skønne ejendom har du mulighed for at parkere bilen i garagen, hvorfra der er nem adgang til boligens bryggers – en praktisk detalje, når tasker og indkøbsposer skal transporteres ind.

Når du træder ind gennem den smukke hoveddør, bydes du velkommen i en rummelig og lys entré, indrettet med klinker og plads til overtøj. Fra entréen er der adgang til et gæstetoilet indrettet med klassiske blå klinker. Entréen fører dig videre til en fordelingsgang, der giver direkte adgang til de fleste af husets øvrige rum.

Badeværelset er charmerende med klassiske klinker og rummer både bruseniche og badekar. Det store vinduesparti lader et skønt naturligt lys strømme ind og skaber en behagelig atmosfære.

Værelser og soveværelser fremstår lyse og indbydende med gulvtæppe, der giver en hjemlig og hyggelig stemning. Alle rum er gode i størrelsen og kan fungere som soveværelse, kontor eller børneværelse. Ét af værelserne har desuden direkte udgang til terrassen.

Bryggerset er praktisk med klinkegulv, der gør rengøringen nem, og byder på masser af skabsplads samt plads til vaskemaskine. Her kan hverdagens opgaver klares enkelt og ubesværet.

Fra bryggerset træder du ind i et charmerende køkken-alrum, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Køkkenet har rigelig skabsplads, og de varme træfronter tilføjer hygge. Rummet giver plads til hverdagsliv med børn, der laver lektier, samtidig med at forældrene tilbereder mad – og til hyggelige aftener med gæster.

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: Jesper Hviid



Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025

Fra spisestuen kan skydedørene åbnes, så rummet flyder sammen med stuen – et lyst og indbydende opholdsområde med store glaspazier. Her er plads til sofa og tv-hygge samt en mere formel spiseplads til særlige lejligheder. Det lyse gulvtæppe giver en hjemlig og rolig atmosfære.

Stuen har direkte udgang til den solrige terrasse – et skønt uderum, der forlænger sommerdagene og inviterer til afslapning med en god bog. Her folder blomster og buske sig ud i farver, former og dufte – et oplagt sted at nyde roen og et glas, mens dagen går på hæld.

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

Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue

Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

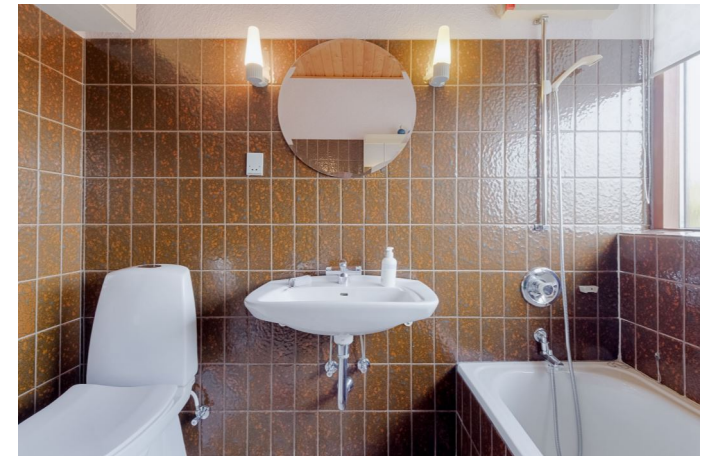
Dato: 29.11.2025



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Toilet



Indgang

Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025



Facade



Luftfoto



Terrasse



Have



Luftfoto

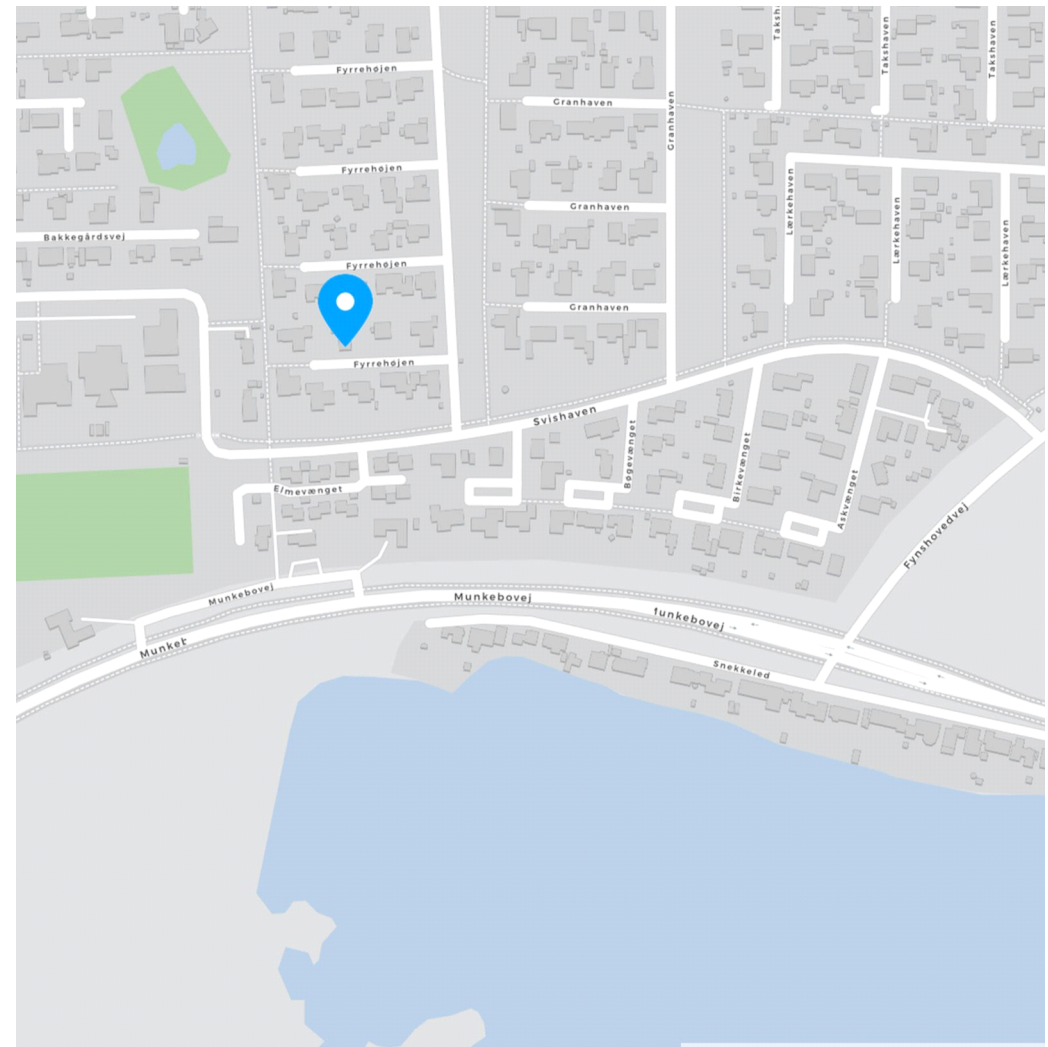


Luftfoto

Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025





Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	12 z Munkebo By, Munkebo
BFE-nr.:	2646593
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	832 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.08.1973 lbnr. 55876-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplaner:

Byplanvedtægt 12 - Munkebo Ås

Kommuneplaner:

Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037 (forslag)
Munkebo Øst
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Spildevandsplaner:

M-3.1B - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.613.000 kr.
Grundværdi:	560.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.290.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	448.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Komfur, Køle-/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice,

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 93,60 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 6.815,28,- jf. årsopgørelsen.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.581	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.555	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	8.752	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	1.513.919
Rottebekæmpelse	kr.	89			
Jordflytningsgebyr	kr.	18	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

25.075

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 7.899 md./ 94.790 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.358 md./ 76.293 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: 27.11.2025
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: Fyrrehøjen 13, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5417053
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 29.11.2025

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.: Nej

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