



REAL

Grønningen 2, 5330 Munkebo

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.275.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.033	Grund m2	1.147
Byggear	1972	Energimærke	F

Sagsnr. **541H5358**

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: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

DEJLIGT, VELINDRETTET HJEM I MUNKEBO – MED DEJLIG STOR HJØRNEGRUND

Velkommen til Grønningen 2 – en sjældent udbudt 70'er-villa i ét plan, placeret på en attraktiv **hjørnegrund på hele 1.147 m²** i et fredeligt og eftertragtet kvarter i Munkebo.

Fra indkørslen kan du nemt hoppe ind med dine vare, da bryggers er gennemgangen ind til køkkenet. Her bor du kun **300 meter fra vandet**, med stisystemer, natur og gode indkøbsmuligheder inden for kort afstand. En ideel bolig til familien, der ønsker både plads, tryghed og mulighed for at forme deres næste hjem. Boligen ligger også tæt på den lokale skole.

Huset rummer **136 m²** og byder på en stor, lys stue med skønt kig til haven og mulighed for at åbne ind mod køkkenet og skabe et moderne køkken-alrum. Man har også mulighed for at lave et værelse mere inde i stuen.

Planløsningen er særdeles funktionel med **3 gode og regulære værelser**, et **badeværelse**, et **separat gæstetoilet**, et rummeligt **bryggers** og en bred **fordelingsgang**, der binder hjemmet flot sammen.

Boligen fremstår velholdt, men giver samtidig nye ejere den perfekte mulighed for at opdatere og sætte deres eget præg – hvad enten drømmen er et åbent opholdsmiljø, nyt inventar eller en større modernisering. Her får du et solidt hus med stort potentiale i et af Munkebos mest rolige områder.

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: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026



Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

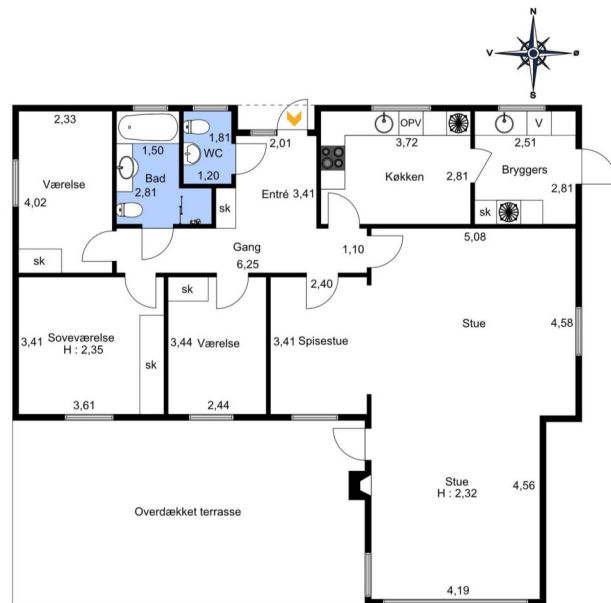
Dato: 30.01.2026



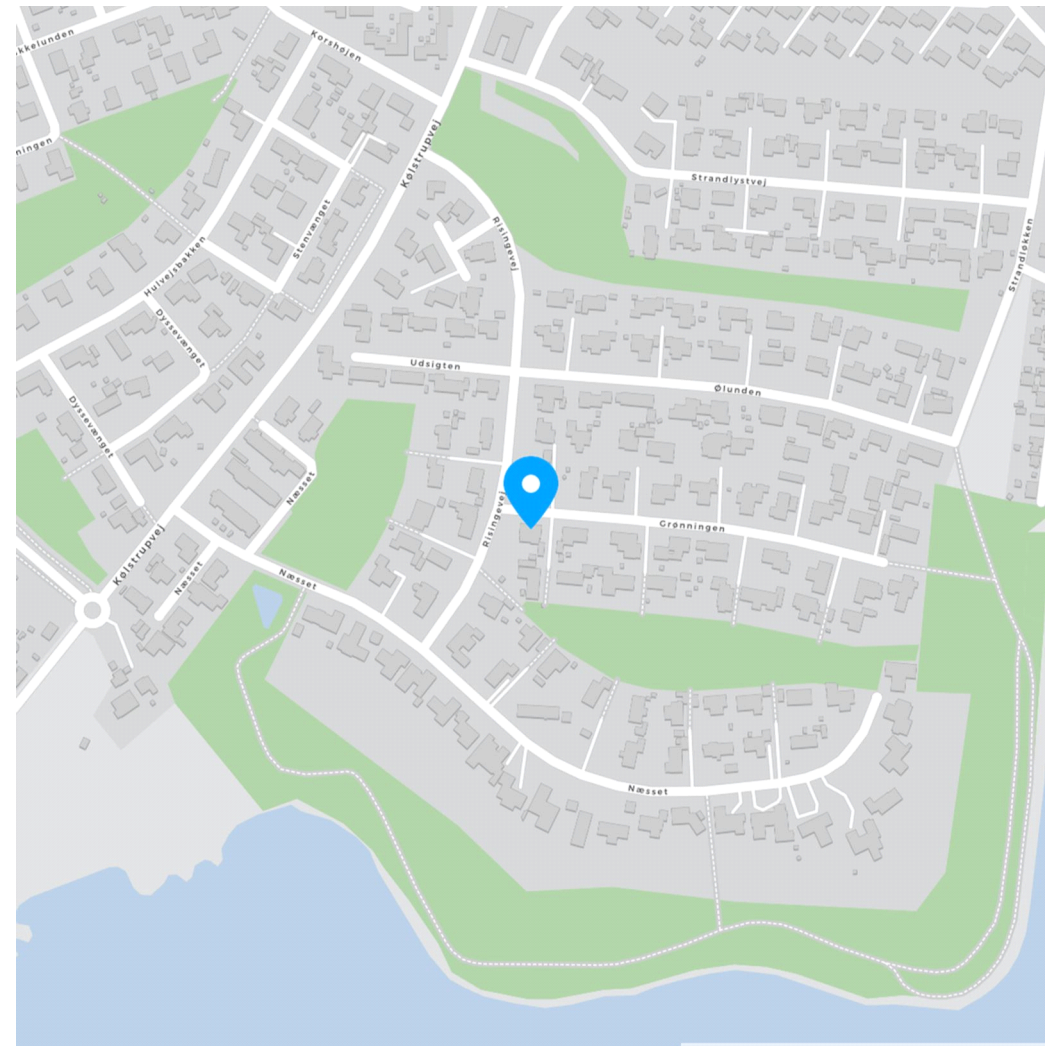
Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	5 x Dræby By, Munkebo
BFE-nr.:	2645334
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.550.000 kr.
Grundværdi:	645.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	516.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.147 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²

Øvrige arealer:	27 m ²
Garage:	

* 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. 13.12.1969 lbnr. 7193-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 34_B-K_463

Kommuneplaner:

Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037
Korshøjen/Risingevej
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Lokalplaner:

Ingen

Sildevandsplan:

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. (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Afventer liste fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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.: 36.200 Forbrug: 3.192,70 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.324	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	6.398	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	6.471	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.550
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	1.292.472
Grundejerforening 2025	kr.	700	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.		
Skorstensfejer	kr.	323			
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Jordstyringsgebyr	kr.	18			
Ejerudgift i alt 1 år		24.400			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.875 md./ 82.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.540 md./ 66.483 år v/25,80%
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: 29.01.2026
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: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 30.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Risingegaard

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 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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Risingegaard er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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 ejendomsskatteformen. 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.

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.

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