



REAL

Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	112
Kontantpris	3.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.084		
Byggeår/ombygget	1954/2023	Energimærke	B

Sagsnr. **541W5344**

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: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

EKSKLUSIV EJERLEJLIGHED MED STOR TRÆTERRASSE NÆR KERTEMINDE NORDSTRAND

På en stille vej i Kerteminde, kun få minutters gang fra Nordstranden – en af Danmarks bedste sandstrande – ligger denne eksklusive ejerlejlighed på 112 boligkvadratmeter med brugsret til et stort kælderrum. Her bor du med gode naboer omkring dig og i kort afstand til bymidten, hvor du finder hyggelige caféer og specialbutikker - og som prikken over i'et, kan du nå bymidten via en gåtur langs vandet. 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.

Lejligheden er fuldstændig nyrenoveret og har ikke haft andre ejere siden. Her står alt knivskarpt med smukt egeparket, vandskurede vægge, nye Velfac-vinduer og gulvvarme overalt.

Entréen byder på praktiske opbevaringsløsninger og en AEG-vaskemaskine, der er elegant integreret. Herfra er der direkte indgang til stuen og køkkenalrummet, som er lejlighedens hjerterum. Det er et skønt opholdsrum med plads til både sofa og spiseafdeling. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier, og de brede skydedøre åbner op til den imponerende store træterrasse. En del af terrassen er overdækket, så både hverdage og hyggelige sammenkomster kan flyttes udenfor – selv på regnvejrsdage. Det giver følelsen af ekstra kvadratmeter og en flydende overgang mellem ude og inde.

Køkkenet fra HTH fremstår stilrent og funktionelt med Corian-bordplade og kvalitets-hvidevarer: en AEG-opvaskemaskine, en Samsung-ovn der er større end standard og placeret i perfekt arbejdshøjde, et Whirlpool-køle/fryseskab og en Siemens-kogeplade med indbygget emhætte. Her er tale om et køkken, hvor både æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

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: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

Badeværelset er lige så indbydende med store, grå fliser, væghængt toilet, glasafskærmet bruseniche og et elegant badeværelsesmøbel, der fuldender det moderne udtryk.

Lejligheden rummer to gode værelser. Det ene har indgang fra entréen, mens det andet ligger med adgang fra alrummet og byder på direkte udgang til terrassen – perfekt til eksempelvis soveværelse, hvor du kan åbne døren og starte dagen med frisk luft.

Til boligen hører et rummeligt kælderrum med Troldektloft, som kan bruges til hobby, opbevaring eller andet.

Udendørs får du – ud over den store træterrasse med havkig – også adgang til et fællesareal med de øvrige lejligheder, hvor der er ved at blive opsat grill. Derudover har du dit eget lille grønne område foran boligen, som indbyder til at indrette med cafébord, blomsterkrukker og hyggelige stunder i solen. Til lejligheden hører desuden to parkeringspladser.

Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025



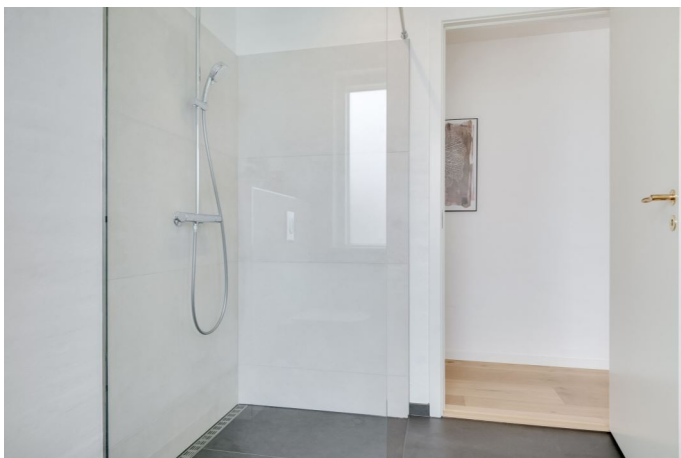
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

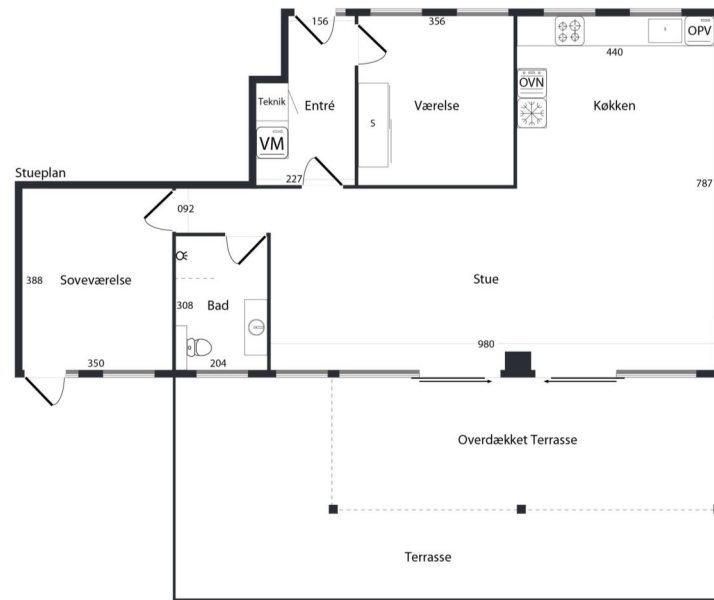


Overdækket terrasse

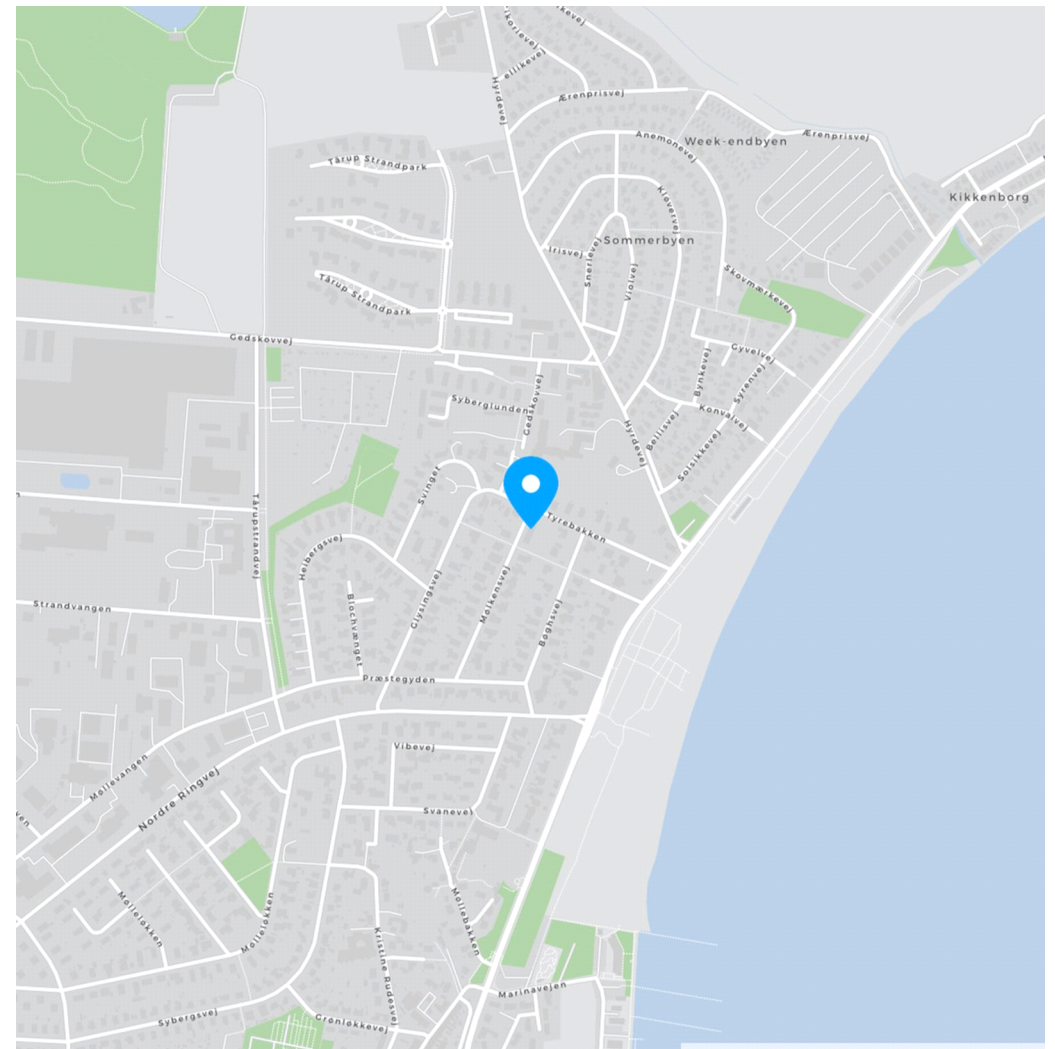
Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025



BOLIGFOTO.VN





Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	20 k Kerteminde Markjorder
BFE-nr.:	100517730
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.245.000 kr.
Grundværdi:	529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	423.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	197 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²
- heraf areal til kælder:	85 m ²

BBR-boligareal:	112 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. 20.05.1954 lbnr. 892-35 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg
Nr. 2 lyst d. 24.08.1957 lbnr. 2019-35 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg
Nr. 3 lyst d. 09.12.2021 lbnr. 1013482752 Filnavn: ff24bc5c-d7d8-4dff-895a-75fd0bce5e20
Nr. 5 lyst d. 13.07.2023 lbnr. 1014975460 Filnavn: 68c52ca7-42bd-40d2-910d-c76e5a38f5f5
Nr. 6 lyst d. 01.08.2023 lbnr. 1015007923 Filnavn: 9727ec31-5ca1-4ece-bbd5-f6b687ea3c42

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037
Tyrebakken
Tyrebakken
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Spildevandsplaner:

K-1.15 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade m. indbygget emhætte (Siemens), Ovn (Samsung), Køle-/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gartnernes 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.: 6.587 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.240	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	5.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	3.266.350
Røtdebekæmpelse	kr.	70	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.		
Jordstyringsgebyr	kr.	18			
Fællesudgifter, anslået	kr.	2.357			
Ejerudgift i alt 1 år		25.013			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.023 md./ 204.280 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.705 md./ 164.460 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 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: 03.12.2025
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: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi og grundværdi:

Ejendommen er på nuværende tidspunkt registreret som en erhvervsejendom, da sælger er en virksomhed der ikke selv bor på ejendommen.

Dette betyder også at den beskatningsmæssigt er vurderet, som en erhvervsejendom, hvilket er årsagen til at ejendommen ikke har fået en foreløbig ejendomsværdi, men derimod kun en foreløbig grundværdi for 2023.

Idet ejendommen på nuværende tidspunkt har fået en foreløbig ejendomsværdi, har ejendomsmægleren anslået ejendomsværdien, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået til udbudsprisen kr. 3.245.000,-.

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for den i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens 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.

Oplysning om foreløbig vurdering og ejendomsskatter:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fællesudgifter:

Køber gøres opmærksom på at der på nuværende tidspunkt ikke bliver betalt fællesudgifter, da den eneste fællesudgift lige nu er husforsikringen.

Fællesudgiften på kr. 2.357,45,- i salgsopstillingens ejerudgifter er derfor anslået ud fra fordelingstallet, så det udgør 197/987 af sælgers samlede betaling for husforsikringen, for hele 2025.

Fremtidige ændringer i ejerforeningens fællesudgifter er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Udlejning: Lejligheden må gerne udlejes.

Husdyr: Der må gerne holdes husdyr.

Standardfinansiering kan ikke opnås:



Adresse: Mølkensvej 22B, st., 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 541W5344
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 03.12.2025

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum, 2 stk.. parkeringspladser, forhave (ude foran lejligheden) og træterrasse

Fællesfaciliteter: Fælles kælderrum og have

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