



REAL

Grønningen 2, 5330 Munkebo

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	1.275.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.995	Grund m ²	1.147
Byggeår	1972	Energimærke	F

Sagsnr. **541H5358**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 1.995

Dato: 21.07.2026



DEJLIGT, VELINDRETTET HJEM I MUNKEBO – MED DEJLIG STOR HJØRNE-GRUND

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.

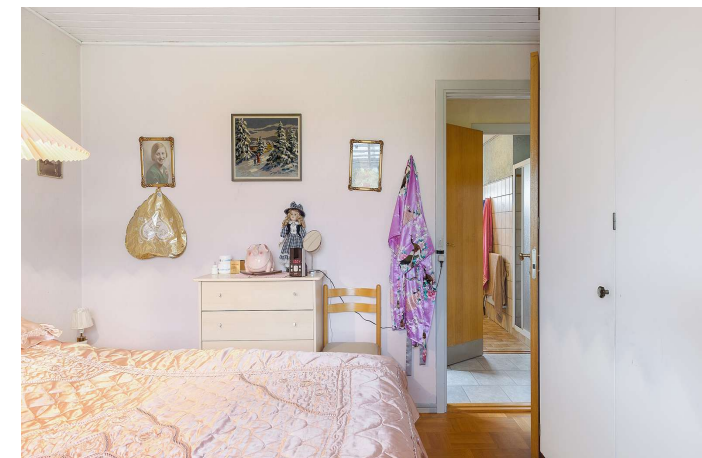
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid

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

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

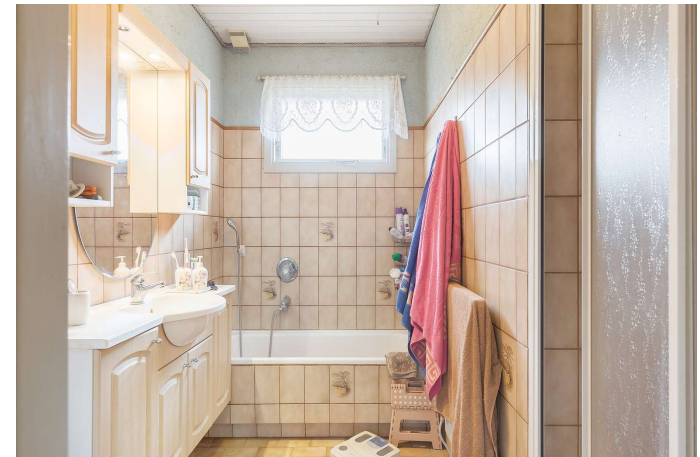
Dato: 21.07.2026



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

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

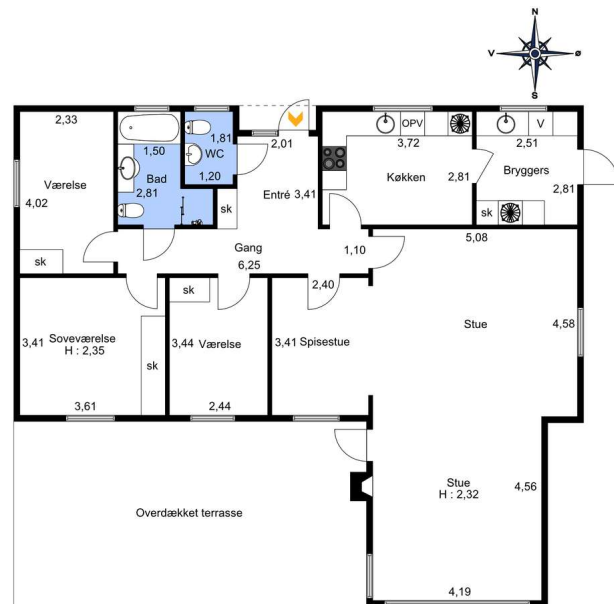
Dato: 21.07.2026



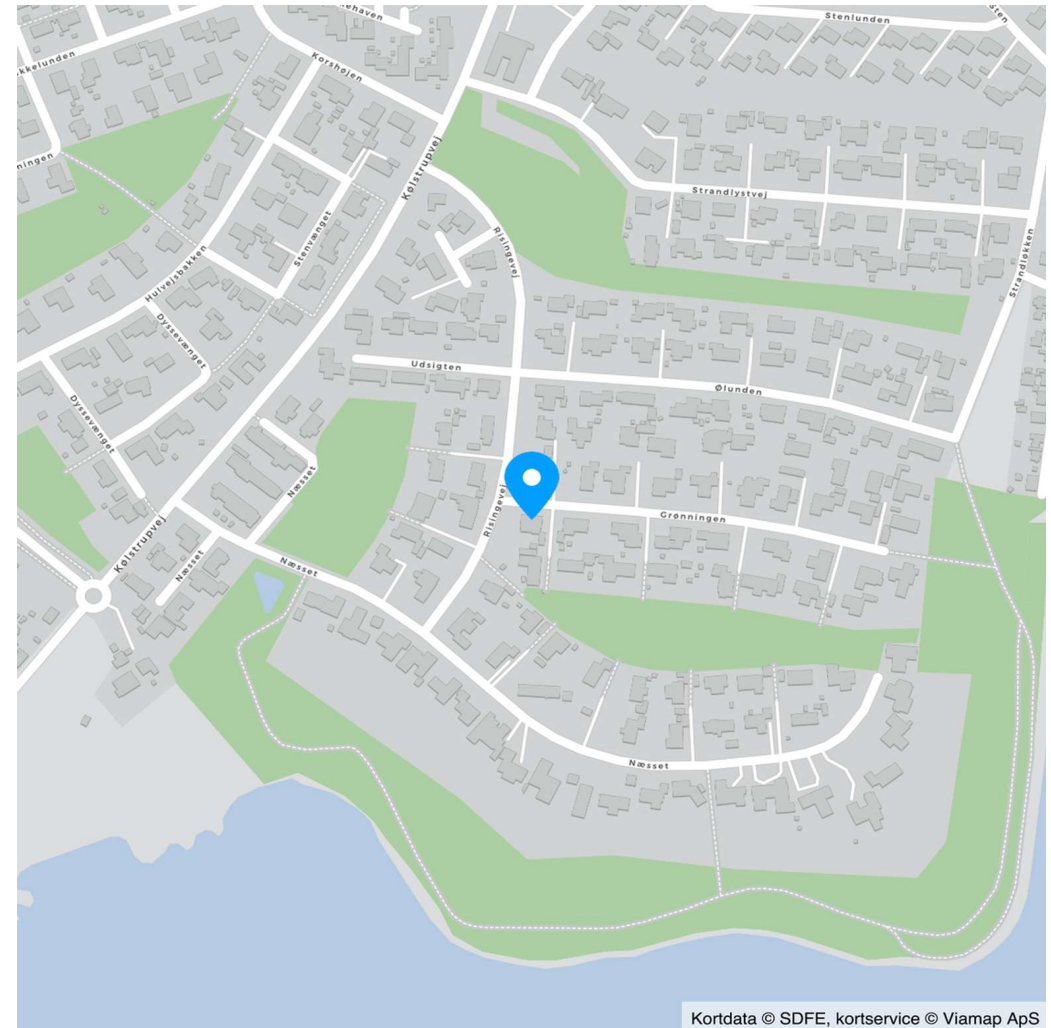
Adresse: Grønningen 2, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 21.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





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

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 5x Dræby By, Munkebo
BFE-nr.: 2645334
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.147 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Garage: 27 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: 13.12.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4.B.24 - Korshøjen/Risingevej

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
M-7.2 - 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 elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 541H5358
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 3.193 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult 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. 1.995

Dato: 21.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.324	Kontantpris	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	6.398	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Renovation 2026, anslået	kr.	3.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening 2025	kr.	700	I alt	kr.	1.292.617
Skorstensfejer	kr.	337	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Jordstyringsgebyr	kr.	19			
Husforsikring	kr.	6.471			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.944		

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. 1.995

Dato: 21.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 884.000
Nr. 4: hovedstol kr. 260.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Risingegaard
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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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