



Næsset 79, 5330 Munkebo

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.444	Grund m2	1.146
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **540H7066**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

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: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

TOTALISTANDSAT VILLA PÅ NÆSSET - 135 KVADRATMETER MODERNE KOMFORT I NATURSKØNNE OMGIVELSER

Velkommen til denne fuldstændig moderniserede og indflytningsklare bolig på en af Munkebos mest eftertragtede adresser - Næsset. Her bor du fredeligt og naturskønt, kun få meter fra det smukke Kertinge Nor samtidig med at du har kort afstand til byens bekvemmeligheder, Odense og motorvejsnettet.

Ejendommen rummer 135 veldisponerede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning, hvor lys og funktionalitet går op i en højere enhed. Boligen indeholder tre gode værelser, to stilrene badeværelser og et lækkert åbent køkken/alrum i kombination med den rummelige opholdsstue med direkte udgang til terrasserne.

Hele huset er gennemgribende energirenoveret og fremstår med moderne materialer, nye installationer og et lavt energiforbrug, hvilket giver både komfort og tryghed i hverdagen.

Udendørs venter en stor nyanlagt have - nøje udformet i samarbejde med havearkitekt - hvor I får et smukt, grønt uderum med god balance mellem funktionalitet og æstetik. På husets solrige sydside strækker sig en stor træterrasse i hele husets længde - det perfekte sted til afslapning, grillhygge og lange sommeraftener. Mod nord er der yderligere en terrasse med udsigt til grønt område - ideelt til morgenkaffen eller en stille stund i skyggen. I den store indkørsel er en nybygget carport med plads til både biler, cykler og opbevaring.

Kort fortalt: Et moderne energirigtigt hjem med sjæl og atmosfære - i gåafstand til både natur og byliv, og med alle hverdagens bekvemmeligheder inden for rækkevidde.

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: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Dagligstue



Soveværelse

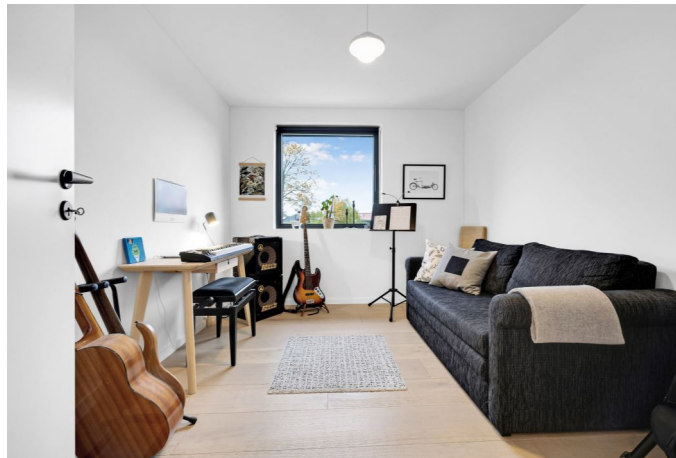
Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse

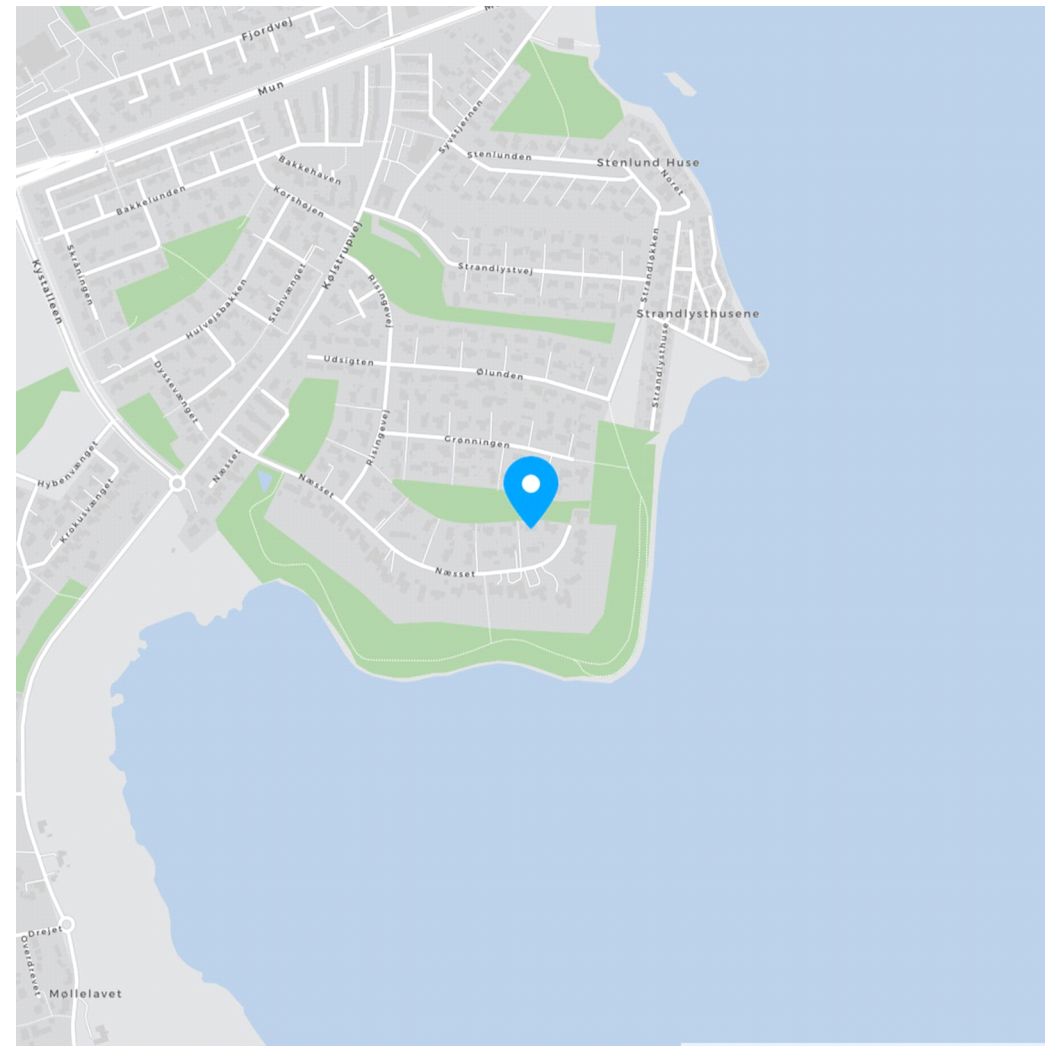
Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 5 av Dræby By, Munkebo
BFE-nr.: 2645359
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 1.146 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Carport: 52 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.854.000 kr.
Grundværdi: 1.094.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.483.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 875.200 kr.

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

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
Kerteminde Kommuneplan 2025 - 2037 (forslag)
Korshøjen/Risingevej
Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

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
el-varme (gammel elvarme)
Nr. 1 lyst d. 13.12.1969 lbnr. 7193-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 34_B-K_463

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køgeplade m. indbygget emhætte (Elica), Ovn (Ikea), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine
(Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 9.900 Forbrug: 7.040,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.564	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	2.821.719
Grundejerforening	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.	77			
Jordstyringsgebyr	kr.	18			

Ejerudgift i alt 1 år

29.331

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.676 md./ 176.116 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.814 md./ 141.770 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: 05.11.2025
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: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	303.720	331.612	328.602	DKK	2,36	52.986	6,75	1,76			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.554.000	1.595.079	1.575.916	DKK	2,34	50.293	26,75	3,09			Nej	

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt 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.

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 ejendomsskattereformen. 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.



Adresse: Næsset 79, 5330 Munkebo
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540H7066
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 05.11.2025

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.

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.