

REAL



Mejerivejen 24, 5290 Marslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.708	Grund m2	2.505
Byggeår/ombygget	1800/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **541H5323**

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: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA MED GOD UDBYGNING OG STOR, HYGGELIG HAVE

Livet får fredfyldte betingelser her på adressen, hvor I skal stifte bekendtskab med 126 kvadratmeter bolig, et stort udhus med blandt andet gildesal samt en dejlig have med frugt, bær og deslige. Matriklen ligger i Marslevs billedskønne omgivelser mellem større byer, såsom Odense og Kerteminde.

Bilen triller ind i indkørslen, og straks er der et smil på læben. Jeres øjne fæstner sig nemlig ved et charmerende hus fra 1800, der tilmed er hulmursisoleret i 2023 og fik isoleret loftet i 2024. Ved siden af huset står en genial udbygning, der rummer en gildesal med brændeovn, værksted og vaskehus, og I kan derfor allerede nu vide jer sikre på, at tilværelsen på landet får de bedste vilkår.

Inden turen går indenfor, må I først på en havevandring, der tager jer omkring æbletræer på rad og række, rubinrøde ribs og smagfulde solbær på den 2.505 kvadratmeter store grund, som naturligvis også er anlagt med en fantastisk træterrasse med de helt rigtige solforhold.

Indenfor møder I et lige dele hyggeligt og indbydende hjem, der i stueplan fordeler sig over køkken, stue, værelse, badeværelse og entré. Synlige loftsbjælker, hvælvingen og de sprossede vinduespartier sætter stemningen, som i den grad må siges at være charmerende. På førstesalen får I fornøjelsen af endnu to værelser, hvorfra udsigten er særligt herlig.

Der er højt til himlen, masser af frisk luft og et rigt dyreliv på disse kanter, og beliggenheden bejler derfor til jer, der vil væk fra byens stress og jag. En kort køretur på tre kilometer forbinder jer til Nymarkshuse, hvor I finder skole, børnehus og idrætsfaciliteter. Ikke langt derfra klarer I desuden indkøbsturene, og til motorvejen er der små syv kilometer.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning.

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: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue

Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025



Entré



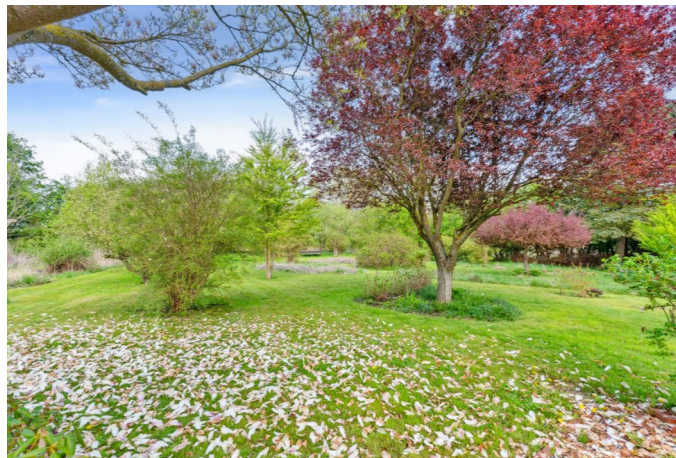
Spisestue



Set fra vejen



Terrasse



Set fra haven

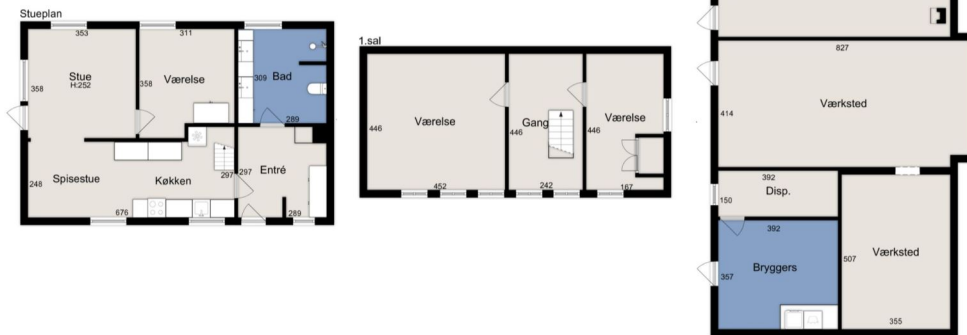


Set fra vejen

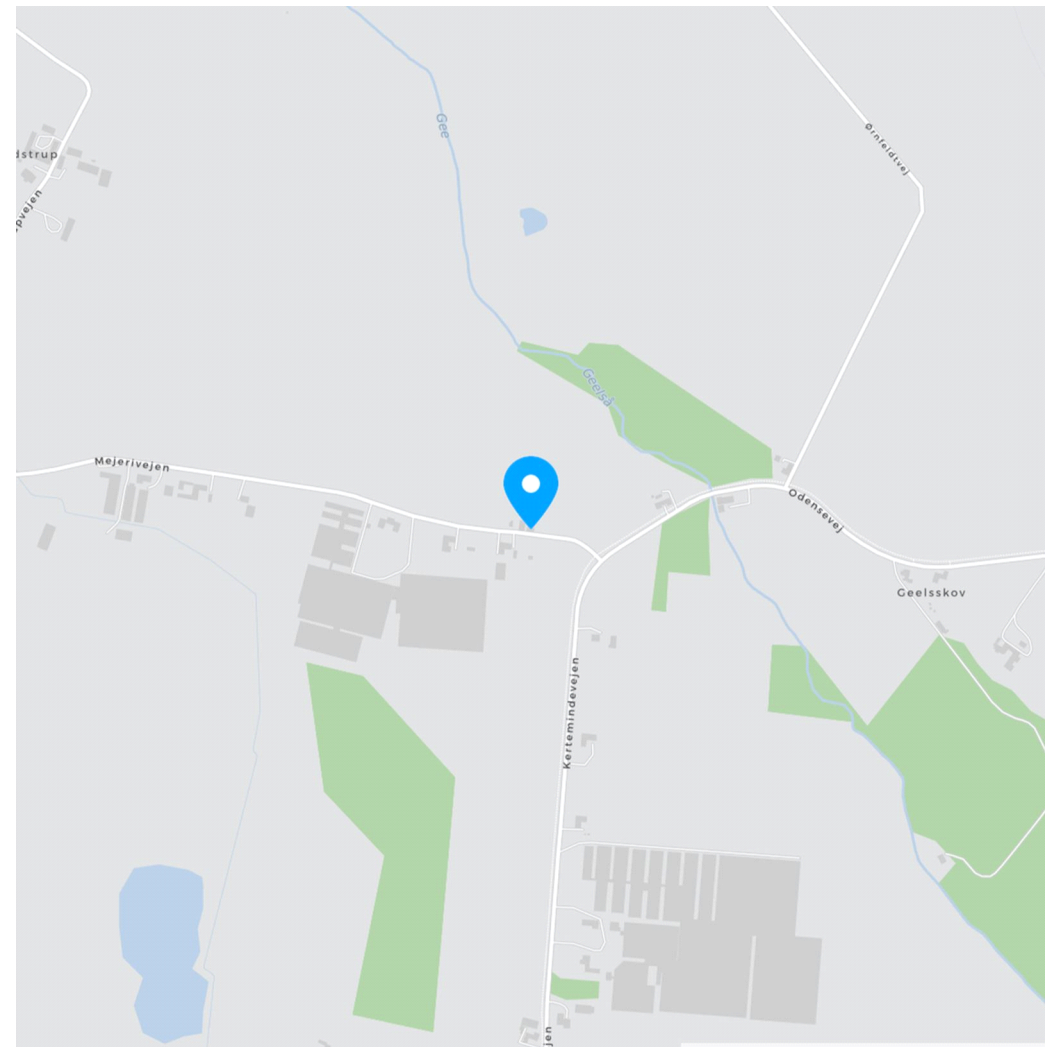
Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kerteminde
Matr.nr.:	3 g Radstrup By, Marslev
BFE-nr.:	2644246
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1800/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	961.000 kr.
Grundværdi:	436.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	768.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	348.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.505 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	49 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 m ²
Udhus:	126 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

Ja
Eksisterende kloaktype for området: Ukloakeret
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
OBS: Kerteminde Kommune er kontaktet i forbindelse med ovenstående. Spørg ejendomsmægleren for yderligere info.

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Komfur, Køleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.300 Forbrug: 1.352,70 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (i udhus)
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Køber er gjort særligt opmærksom på at brændeovnen er placeret i ejendommens udhus.

Kloakering

Køber er gjort særligt opmærksom på at der står oplyst følgende vedr. kloakforholdene oplyst i ejendomsdatarapporten under spildevandsplaner:

Eksisterende kloaktype for området: Ukloakeret
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kerteminde Kommune er kontaktet i den forbindelse og har oplyst følgende:

"Mejerivejen 24, 5290 i Marslev er blevet spildevandskloakeret og der vil ikke ske ændringer af spildevandsforholdene på ejendommen. Det står rigtigt registreret i BBR."



Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025

Sælger og Kerteminde Forsyning oplyser ligeledes at ejendommen blev tilkoblet offentlig kloak tilbage i 2021.



Adresse: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.921	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.325	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	7.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.080	I alt	kr.	1.012.862
Skorstensfejer	kr.	412			
Rottebekæmpelse	kr.	106			
Jordstyringsgebyr	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 20.495

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.430 md./ 65.158 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.319 md./ 51.823 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: 29.08.2025
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: Mejerivejen 24, 5290 Marslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 541H5323
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 03.09.2025

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
Jyske Realkredit/3,3% Obligationslån	Obligationslån	356.893	356.893	376.367	DKK	3,28	48.213	9,25	3,08			Nej	
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	93.145	93.145	91.320	DKK	1	16.936	6,25	4,58			Nej	

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