

The image shows a single-story house with a red tiled roof and yellow brick walls. In the foreground, there is a paved patio area with a dark metal dining table and chairs. A large, leafless tree stands in the center of the patio. To the right, there is a large green bush and a blue trash bin. The house has several windows and a white door. The sky is clear and blue.

REAL

Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	96
Købspris	1.190.127	Værelser	3
Boligyldelse	3.860	Byggeår	2002
Forbrugsafh. udgift	767	Energimærke	B

Sagsnr. **541H5390**

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: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026



I bor dejligt på dette lukkede vænge i Kerteminde, hvor I finder legepladser og stisystemer blandt de lukkede veje. I dette skønne område kan I rykke ind i et yderst velholdt andelsrækkehus, som har en nem planløsning med to værelser, stue, køkken, bryggers og badeværelse.

I skal starte med at se nærmere på den dejlige stue, hvor lysindfaldet gennem vinduerne og den dobbelte terrassedør på flot vis fylder rummet ud og fremhæver trægulvet. Stuen har masser af plads til både at arrangere sofa- og spiseafdeling, samt hyggeskrog.

Der er skydedør til køkkenet, som er lyst og opbygget i en klassisk vinkelform, så I kan finde plads til en spisekrog, hvor morgenkaffen hurtigt kan arrangeres. Fra køkkenet er der adgang til bryggerset, der med håndvasken og egen indgang, også snildt kan fungere som grovkøkken. Endelig har I de to gode og rummelige værelser, hvor de begge har indbygget skabsplads, og så badeværelset, der byder på en bred bruseniche og flot lyst inventar. Der er gulvvarme i køkkenet, badeværelset og bryggerset.

I har have til begge sider, så glæd jer bare til lange sommerdage, hvor I kan rykke jer rundt i takt med solens bane. I finder store terrasse miljøer og så er der flot afstemt beplantning, som bidrager til charmen. I baghaven er der opsat en låge, som fører ud til de omkringliggende stisystemer.

Til andelen hører også brugsret til en carport og samtidig et skur. Ejendommen ligger i et skønt område med lukkede veje og stisystemer, der fører jer trygt omkring. Der er flere legepladser i nærheden, og I kan også gå til det praktiske i form af busforbindelser, dagtilbud og skole. Tager I cyklerne, kommer I hurtigt til indkøb og selvfølgelig de mange fristelser i Kerteminde med butikkerne, havnen og stranden.

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

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026



Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026



Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

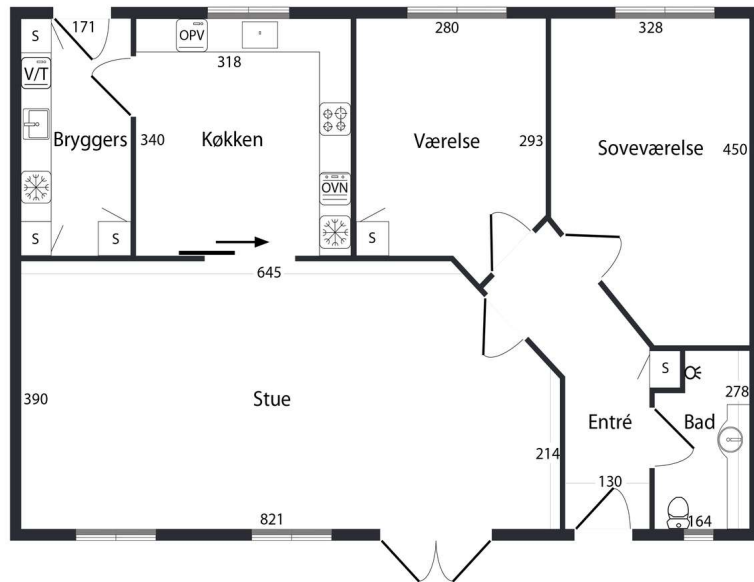




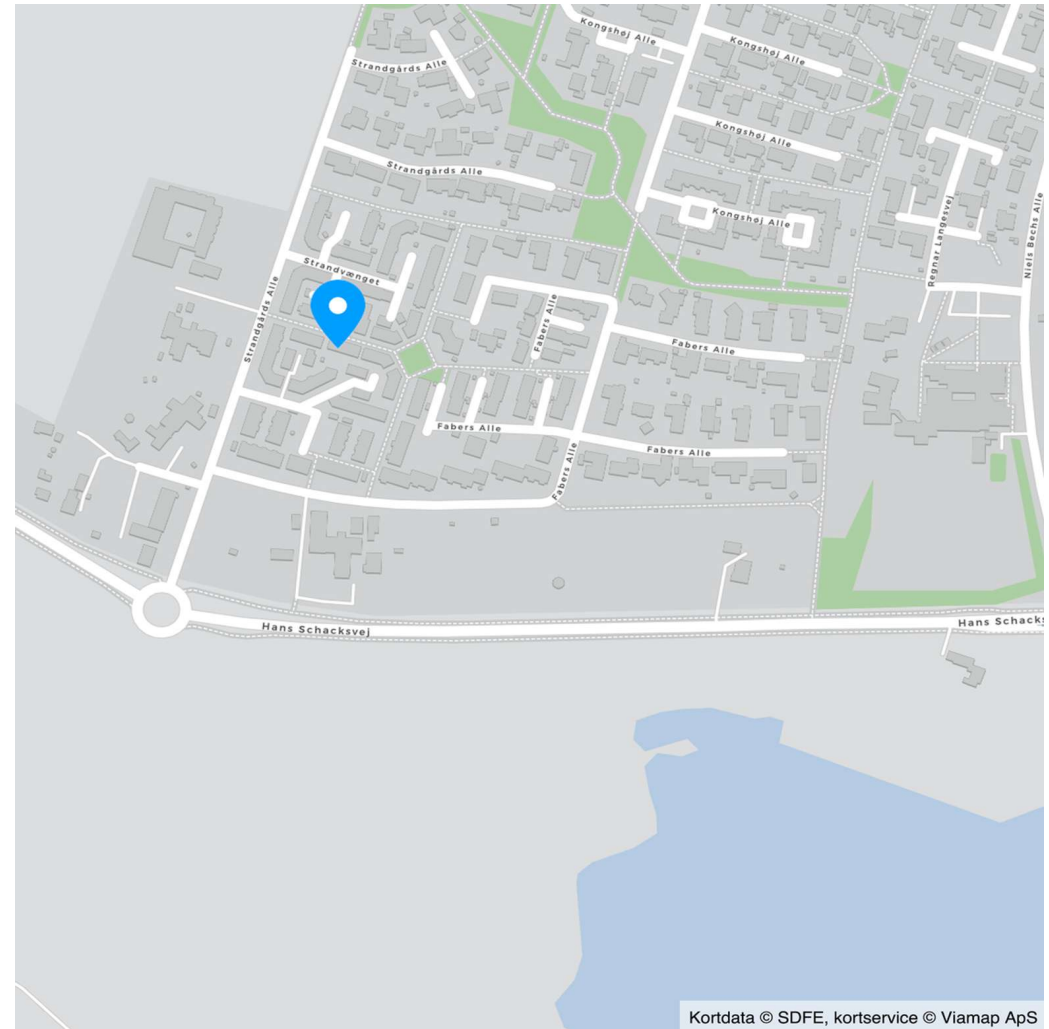
Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligyldelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 4ha Over Kærby, Kerteminde Jorder
BFE-nr.: 8317272
Opført/ombygget år: 2002
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.01.2022
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 18.558.859
Energimærkning: Ej pligt hertil

Arealer: **

Boligareal i alt: 96 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 46320/438840
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1190127/11268226

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Indeholser
best.om salg.Pr.forud for al pantegæld.Vedr. 4ha

Planer

Kommuneplan 3.B.10 - Strandgård
Lokalplan 7.2 - Boligområde ved Strandgård vest for Kerteminde

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:K-1.11 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand
løber i hver sin ledning)Fredningsstatus:IngenForsyningsforbud:Ejendommen
er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligyldelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 8 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation:
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme
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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Lokal Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
 Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
 Boligyldelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligyldelse:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Andel i foreningens formue	kr. 1.190.127	Boligyldelse	kr. 46.320
Forbedringer	kr. 0		
Særligt tilpasset inventar	kr. 0		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 0		
- Fradrag for mangler	kr. 0		
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr. 1.190.127		
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr. 0		
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr. 1.190.127		
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 0	Boligyldelse i alt pr. år	kr. 46.320
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr. 1.190.127	Boligyldelse i alt pr. md.	kr. 3.860
			I alt
			kr. 1.190.127

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.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.190.127
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	842.423
Teknisk pris	kr.	2.032.550

Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligyldelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Ja (denne er dog afklaret)

Fremleje: Fremleje er kun tilladt under særlige omstændigheder jf. § 11 i vedtægterne.

Husdyr: Husdyr er tilladt, dog skal husorden dog overholdes (se desuden § 12 i vedtægterne).

Fællesfaciliteter

Fælles cykelskur, hvor der hænger en hjer-testarter som er tilgængelig døgnet rundt.

Brugsret

Andelsboligforeningen oplyser er der med hensyn til carport er tilknyttet en bestemt plads til hver husstand (dette er dog ikke tinglyst eller skriftligt registreret nogen steder)

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Ejerpantebrev, hoved-	Ejerpantebrev		67.401		Nej	Ikke oplyst	Sikkerhed for OTC rammen. Rest-
Realkreditlån, kon-	Kontantlån		1.373.606	23 år	Nej	Ikke oplyst	
Realkreditlån, CIBOR	Obligationslån		6.499.501	23 år	Ja	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Fjordvænget 19, 5300 Kerteminde
Købspris: kr. 1.190.127

Sagsnr.: 541H5390
Boligydelse/md.: kr. 3.860

Dato: 14.05.2026

Lån med renteloft

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningens ejendom er delvist finansieret med lån med renteloft. Efter oplysning fra foreningen/administrator er renteloftet medregnet i andelsværdi for nærværende andelsbolig i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens anvisninger.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering – andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteforamen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej / øvrigt. 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