

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: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

I Kerteminde ligger mange historiske bygninger side om side, og dette eksemplar på Dosseringen ved fiskerihavnen er en af dem. Ejendommen fra 1880 bærer på en fortid som fiskehus og røgeri, hvilket arkitekturen med den markante skorsten fortsat vidner om. Samtidig er bygningen velholdt og charmen bibeholdt med velbevarede, originale detaljer, som er kombineret med moderne bekvemmeligheder. Den beskrivelse kendetegner også den store, lyse lejlighed i 8B, som der her er tale om, hvortil der hører berigende udemiljøer og ikke mindst en betagende fjordudsigt. Fortidige fornemmelser
Ejendommen er et klassisk og historisk bygningsværk, der ligger i første række til havneløbet i Kerteminde. Ejendommen er højvandssikret, i og med den ligger højt på den gamle jernbanestrækning og er uden kælder. Bygningen er udført med sorte facader, mens vinduer, sølbænke, facadebånd og gesimser træder frem i hvid. Det røde tegltag med kviste af zink bidrager yderligere til det traditionsrige udtryk. Lejligheden omfatter en stor del af overetagen og noget af stueetagen, og man får derfor glæde af både en lukket gårdhave og en solrig tagterasse.

Til ejendommen hører en dobbelt carport.

Lys og rummelig lejlighed

Ved ankomst inden døre bemærker man straks den lyse og stemningsfulde atmosfære, der er gennemgående i boligen. I næsten alle rum kan man se bygningens bjælkekonstruktion i lofterne, og der er også smukke gulve, hyggelige kroge og behagelige lysindfald. Stueetagen rummer to værelser, et bryggers og et badeværelse. På overetagen finder man boligens opholdsrum med køkken og to stuer en suite samt endnu en værelsessektion med eget badeværelse og walk-in-closet.

Lysindfaldet på førstesalen er som intet andet sted i hjemmet takket være brede karnapper, og især i udestuen, der også fungerer som gennemgangsrum, strømmer sollyset ind gennem et vældigt ovenlysindue. Herfra tilgår man tagterrassen, hvor der er sol fra morgen til aften og udsigt til fjorden.

(Fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025

Midt i havnebyen

Beliggenheden er central, og frem for alt drager man fordel af naboskabet med havnemiljøet, der er et vartegn for Kerteminde by. Flere spisesteder og forretninger er til rådighed i velassorterede mængder nær hjemmet, og man kan nemt gå på opdagelse i de brostensbelagte gader og spændende seværdigheder såsom Johannes Larsen Museet og Farvergården. Ved fjorden lige vest for byen ligger Vikingemuseet Ladby.

Man kan spejde ud over havnen, Lillestranden og byen. De fineste sandstrande og strandenge kendetegner kysten langs havet, hvilket inkluderer den populære Kerteminde Nordstrand og Sydstranden, hvor der er sportsfaciliteter, badminton- og tennisbaner og et stort skovområde. Ligeledes er der i området sejklubber, restauranter og legepladser. Endelig tilgodeses børnefamilier med nærliggende skoler og pasningstilbud.

Adresse: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Kerteminde
Matr.nr.: 26aæ Kerteminde Markjorder
BFE-nr.: 303594
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1880 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.981.000,00
Grundværdi: 1.535.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.184.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.228.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Gorenje køleskab, Gorenje fryser, Gram køle-/fryseskab, Exhausto emhætte, Voss-Electrolux ovn, Voss-Electrolux kogeplader, Fischer & Paykel opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Electrolux tørretumbler, Panasonic mikrobølgeovn, Samsung vinkøleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	162 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	162 m ²
BBR-boligareal:	162 m ²
Øvrige arealer:	33 m ²
-heraf Carport	27 m ²
-heraf Udhus	6 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/6
Adm. fordelingstal: 0 / 0
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kerteminde Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Feden
- Plan - Renæssancehavnen, Kerteminde
- Plan - I.A.Larsensvej
- Plan - Planstrategi 2023 - Sammen om udvikling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. 15: Plan - Område til havneformål ved Dosseringen
- Nr. 66: Plan - Boligbebyggelse på Jernstøberigrunden ved Klintevej

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - K-1.9A

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggeelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.05.1911 lbnr. 954318-35 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Der hører til ejerlejligheden en carport på 27 m² samt et udhus på 6 m².
Lejligheden har egen tagterrasse på 21 m².

Dertil er der mulighed for gæsteparkering.

Adresse: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker svamp-, insekt- og rørskade på bygning nr. 1.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.218,20

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Den anførte varmeudgift er a'conto 2024.

Den faktiske varmeudgift for år 2023 udgjorde kr. 19.471,85.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Adresse: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.242,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.227,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.873,38	I alt
Renovation	kr. 2.853,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 60,76	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 15,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.271,62	

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.391 md./ 316.687 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.962 md./ 251.546 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: 25.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Dosseringen 8B, 5300 Kerteminde
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10001079
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 25.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.258.000,00	2.258.000,00	1.634.792,00	DKK	0,50	27.574,68	25,00	2.91			Nej	