

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: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023



Beskrivelse:

Der henvises til 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: Morten Nyegaard

Adresse: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023

Velgjort villa med panoramaudsigt over Storebælt - mulighed for flexbolig

Havudsigt, blå himmel og sandstrand karakteriserer omgivelserne omkring Strandalleen 84 i Nyborg, hvor denne velholdte rødstensvilla befinder sig. Fremfor alt drager ejendommen fordel af sin høje placering i første række til Storebælt og det pragtfulde panorama over havet og Storebæltsbroen, som man får fornøjelsen af både inde og ude. Beboelsens 187 kvadratmeter suppleres af en 24 kvadratmeter stor kælderetage og et udhus med dobbelt carport, og dertil hører en ualmindeligt velanlagt have med orientering mod vandet. Der er direkte adgang til den kystnære natur og sandstranden fra haven og dernæst ganske få meter til skoven.

Strand og skov i forening

Udsigten er det altoverskyggende aktiv ved beliggenheden. Her er tale om en unik kombination af natur, hvor man ikke blot får lov til at spejde over bæltet og tilgå sandstranden på et øjeblik, men også tilgodeses af skovens dybe ro og faciliteter. Vandet bliver imidlertid et naturligt omdrejningspunkt for aktiviteter året rundt, og akkurat nede i forlængelse af haven ses stranden med det fine sand, hvor en fælles badebro også er til rådighed. Via naturstien kan man hurtigt begive sig ind i Teglværksskoven, og det er også oplagt at fortsætte langs kysten til parkområdet og naturlegepladsen ved Strandhøjen.

Samtidig får man nemt til byens bekvemmeligheder. Der er kort afstand til butikslivet ved Frisengårdsvej, og man tilgår også hurtigt handelslivet og spisestederne i centrum såvel som Nyborg Station. I tilknytning til Christianslundsskoven frister flere profilerede spisesteder i øvrigt. Endelig vil man som børnefamilie værdsætte nærheden til pasningstilbud og Nyborg Gymnasium, ligesom der er gode skoler i nærområdet.

Kvalitetsbyggeri ved vandet

Ejendommen emmer af klassisk, kvalitetsbetonet design med rødstensfacader tilført træværk i en støvblå nuance, hvilket toppes af et sort tegltag. Derudover bemærkes den velanlagte forhave, hvor stensætninger, træer og stedsegrøn beplantning lægger tonen an til den gennemførte bolig.

Inden døre fortsætter den behagelige atmosfære, og havudsigten følger med, idet vældige vinduespartier løfter sløret for den. Særligt i stueetagen er udsigten iøjnefaldende gennem de enorme panoramavinduer i stuen, hvorigennem sollyset også strømmer ind. Ligeledes er der skydedøre til den store træterrasse, og herude kommer udsigten til sin fulde ret. Køkkenet befinder sig særskilt, hvor det fremstår tidløst med hvide fronter, og der er masser af rum til en spiseplads. Stueetagen råder endvidere over et gæstetoilet.

Førstesalen er allokeret til et nyrenoveret soveværelse fra 2022 med fransk altan, et badeværelse med hjørnespa og en stue med balkon foruden reposen. Heroppefra er udsigten i den grad også fremtrædende - særligt fra soveværelset og stuen. Ydermere er udelivet sikret i haven og på terrassen, som har markise, og udover carporten rummer det anseelige udhus to disponible rum og et toilet.

Adresse: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Vurderingsmeddelelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 1 dø Nyborg Markjorder
BFE-nr.: 5486223
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1979/1979

Arealer*

Grundareal udgør: 1.491 m²
- heraf vej 72 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 115 m²
Kælderareal: 24 m²
Udnyttet tagetage: 72 m²
Boligareal i alt: 187 m²
Andre bygninger: 86 m²
- heraf Carport 38 m²
- heraf Udhus 48 m²

Bygningsareal ifølge Opmåling
- af dato: 09.03.2023

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 4.050.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.514.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.350.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 1.514.500 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køleskab, Siemens opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, Lamisil tørretumbler, Thermex emhætte, AEG indbygningsovn, indbygget mikrobølgeovn, Siemens induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Kommuneplaner:

- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Kommuneplan 21.
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Nyborg, Strandparken m.m.
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Nyborg, Strandområde.
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Planstrategi 2019.

Spildevandsplaner:

- Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: G12N - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

- Ejendommen er beliggende indenfor et område med skovbyggelinjer.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 27.11.1920 lbnr. 917656-35 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2 lyst d. 29.10.1987 lbnr. 917657-35 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 35_H-I_437

Adresse: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 23,38 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	42.149	Kontantpris/udbetaling	8.495.000
Husforsikring	7.584	Halv ejerskifteforsikringspræmie	18.727
Ejendomsværdiskat	21.620	Tinglysningsafgift af skødet	52.850
Renovation	3.375	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	5.000
Skadedyr	437	I alt	8.571.577
Jordflytning	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.	
Ejerudgift i alt 1 år	75.183		

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.237 md./ 614.850 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.370 md./ 484.446 år v/26,10%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.09.2023

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

Adresse: Strandalleen 84, 5800 Nyborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 10000618
Ejerudgift/md.: 6.265

Dato: 14.09.2023

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													