

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: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende herskabslejlighed med tagterrasse

Midt i det gamle, historiske Nyborg, hvor gågaden, Volden og havnen alt sammen er lige uden for døren, toner denne lejlighed frem. Boligen er placeret i et flot bygningsværk fra 1900, og I skal op på anden sal for at træde ind i lejligheden, der emmer af charme og sjæl og har udsigt til vandet. Glæd jer blandt andet til en sydvestvendt tagterrasse, to stuer en suite og tre værelser.

Klassiske trægulve, støbejernsradiatorer, fyldningsdøre og dørkarme med dekorative udskæringer. Er I også faldet for den herskabelige stil? Ja, så vil I elske atmosfæren. Stuerne ligger sågar i forlængelse af hinanden, og fra den ene og de to tilstødende værelser har I et fantastisk lysindfald og kig til vandet. Svane-køkkenet står flot med hvide, grebsfrie elementer, og det ligger side om side med spisestuen, hvilket giver et dejligt flow mellem opholdsrummene. Med tre gode værelser er plads ikke en mangelvare, og der knytter sig endda et walk-in-closet, et bryggers og et badeværelse til ligningen.

Den sydvestvendte tagterrasse bliver jeres favoritsted i sommerhalvåret, for her får I et roligt åndehul med sol fra middag til aften. Indret oasen med loungemøbler, blomsterkrukker og grill, og nyd vuet over baggårdens hustage.

Vestervoldgade ligger i hjertet af Nyborg med let adgang til gågaden, voldanlægget og havnemiljøet. Den unikke kombination er de færreste forundt, og det bliver således nemt at skabe afveksling, hvad end I trænger til et cafébesøg, en gåtur ved Nyborg Slot eller langs vandet. Skoven, stranden og banegården er også inden for nær rækkevidde. Togturen til København klares i løbet af fem kvarter.

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.

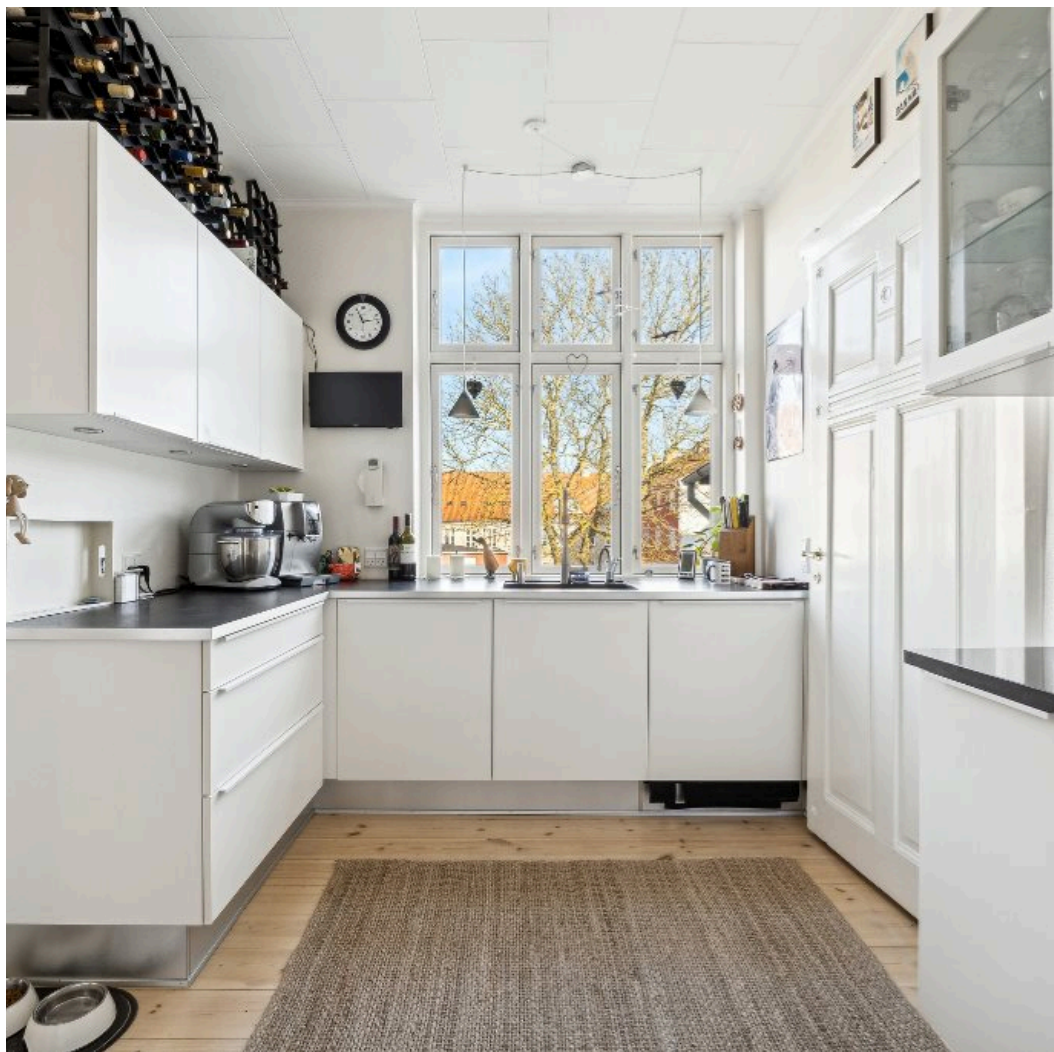
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Hvistendal Olsen

Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

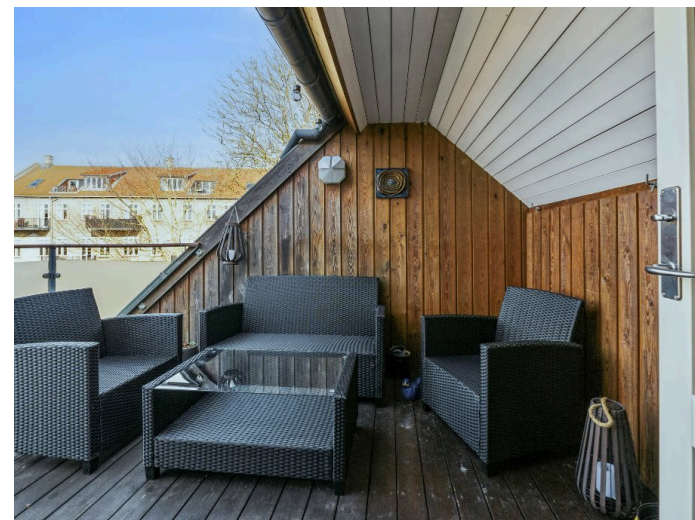
Dato: 7.5.2025



Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025



Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025



Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Nyborg

Matr.nr.: 370 Nyborg Bygrunde

BFE-nr.: 304951

Ejerl.nr. 8

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1900 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 1.997.000,00

Grundværdi: 651.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.597.600,00

Grundlag for grundskyld: 520.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 138 m²

Heraf tinglyst boligareal: 138 m²

Heraf altan: 7 m²

BBR-boligareal: 144 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: Se nedenstående

Adm. fordelingstal: Se nedenstående

Sikkerhed til e/f:

I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.11.1980 Lokalplan nr. 16

12.8.1982 Vedtægter for ejerforening, Hotel Nyborg

29.10.1987 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

26.6.1996 Vedtægter for ejerforening, Hotel Nyborg mm

20.2.2007 Lokalplan nr 142

25.11.2021 Servitut om rosenespalier på gavle m.v.

25.11.2021 Servitut om beplantning og murmaling på bygninger, gavle og halvmure m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Gårdhave & cykelskur

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Brandt/Blomberg

type: Komfur mærke: Gorenje

type: Indbygningsovn mærke: AEG

type: Køl/fryseskab mærke: Bosch

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Vaskemaskine mærke: Bosch

type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto vand og varme pr. måned udgør samlet kr. 1.661,00.

Årsopgørelse 2023 udgør jf. Clorius forbrugsregnskab kr. 16.849,72. Udgiften indeholder både vand og varme.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

Planlagt istandsættelse: Ekstra facaderenovering

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.

Husdyr:

Der må holdes husdyr i lejligheden

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har kategori 4 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Brugsret:

Der er brugsret til følgende: Gårdhave & cykelskur

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 63-X0000233
 Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 8.147,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.666,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.250,00
Fællesudgifter 2025	kr. 11.436,00	I alt	kr.	2.411.250,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 161,89			
Jordflytningsgebyr 2025	kr. 19,00			
Trappevask kr. 100 pr. mdr. 2025	kr. 1.200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.630,65			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.236 md./ 158.831 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.489 md./ 125.868 år v/ 27,30 %

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: 7.5.2025. 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:** Ingen

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: Vestervoldgade 47, 2. tv., 5800 Nyborg
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 63-X0000233
 Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 7.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	959.905,01	959.905,01	834.637,41	DKK	2,00	57.244,65	23,00	6.77	0		Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Fællesudgifter:

Fællesudgifterne fordeles mellem Ejerforeningen Hotel Nyborg og Ejerforeningen Vestervoldgadedelen med henholdsvis kr. 722,00 og kr. 231,00 pr. mdr.

Fordelingstal:

Fordelingstal for Ejerforeningen Hotel Nyborg udgør 57/1000 og fordelingstal for Ejerforeningen Vestervoldgadedelen udgør 57/566

Ekstraordinær udgift:

Der er i indeværende år afholdt en ekstraordinær indbetaling kr. 100.000 til facaderenovering for Ejerforeningen Hotel Nyborg. Ejerlejlighed nr. 8 har afregnet kr. 5.700,00 jf. fordelingstal 57/1000. Der må forventes endnu en ekstraordinær indbetaling til renovering af yderligere en del af facaden.

Fibernet:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.