

Salgsopstilling

Formulærens 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: Ved Klinten 23, st. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar lejlighed med kig til Storebælt.

Der venter et lækkert, lyst og kvalitetsbetonet hjem, hvis indbydende indre komplementeres af en forrygende beliggenhed i første parket til Strandvænget Park og Storebælt. Placeringen i stueetagen beriger lejligheden med to terrasser, og som noget helt enestående for netop denne lejlighed er der en dejlig og ugeneret udsigt over parken, vandet og broen. Boligens indre er afstemt med et åbent opholdsmiljø, to gode værelser og et badeværelse. Lejligheden opvarmes med fjernvarmetilkoblet gulvvarme og tillige er der fine parkeringsmuligheder.

I kommer til at føle jer ophøjet, som I oplever køkken-alrummets mange fortrin. Det smagfulde inventar fra HTH giver gunstige betingelser for hjemmebag og gryderetter, og om I har slået jer ned omkring spisebordet eller henslængt i sofagruppen, er der et formidabelt lysindfald og et skønt udsyn.

Lejligheden er så godt som delt over på midten, og mens den ene side huser opholdsmiljøet, så er den anden halvdel dedikeret til de to værelser foruden badeværelset. Begge værelser har fornuftige størrelser, og badeværelset har flotte hvide elementer, en bruseniche og en vaskesøjle. Det bliver en udsøgt fornøjelse at tage morgenkaffen i hånden og slentre ud på den østvendte terrasse, hvor solens første stråler lige akkurat har banet sig vej gennem parkens høje træer. I takt med, at solen rykker sig mod vest, gør I det samme, for heromme venter endnu en terrasse på at gøre sommeren ekstra sød for jer.

Det må bare understreges igen, at udsigten er helt fænomenal. Om I sidder på jeres private terrasse eller vandrer omkring på det tilstødende, grønne område, er underordnet. Foruden den naturskønne kulisser får I gavn af en social forening med et fælleshus, hvor alt fra strikkeklub og kreadage til fællesspisning løber af stablen. Endvidere er der fitnessrum, et værksted og mulighed for at leje et gæsteværelse samt selskabslokaler. Området er for alle aldersgrupper og familiekonstellationer, der finder indkøb, skole og daginstitutioner inden for få kilometer.

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.

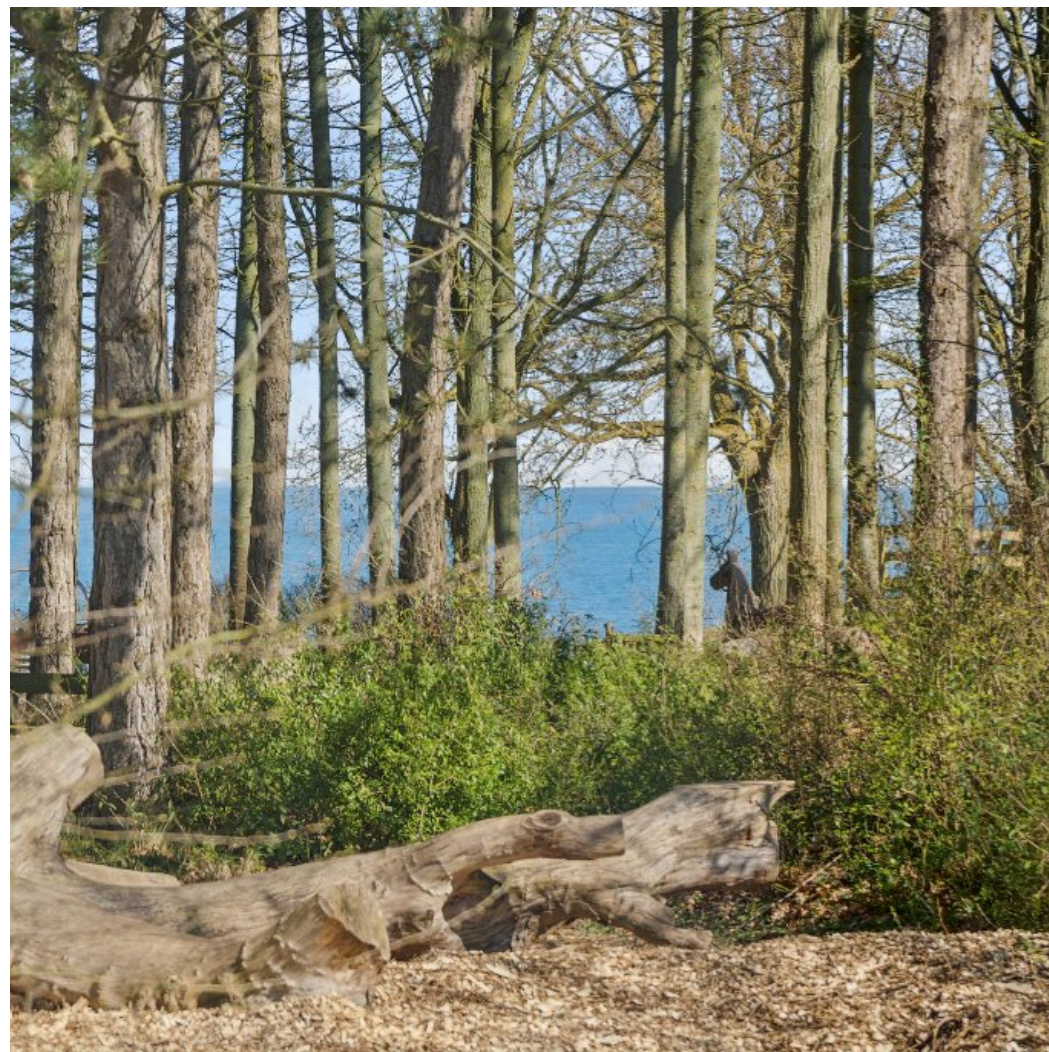
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Gehrs

Adresse: Ved Klinten 23, st.. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

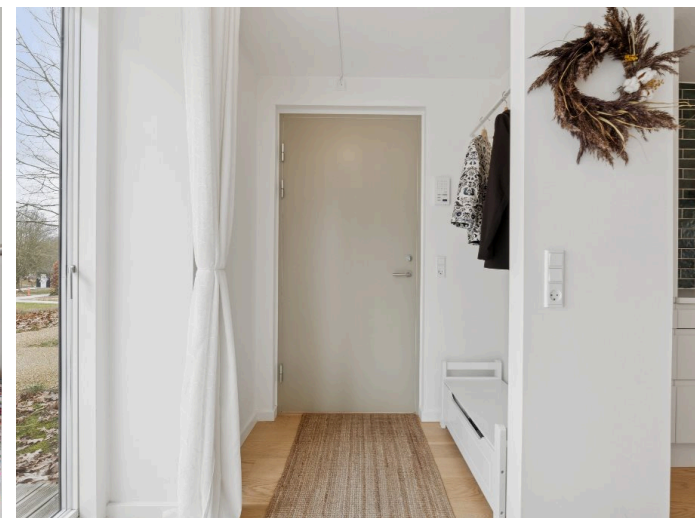
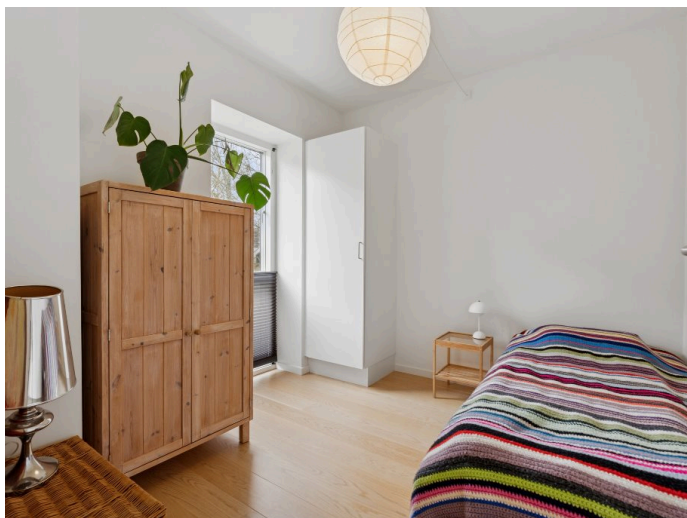
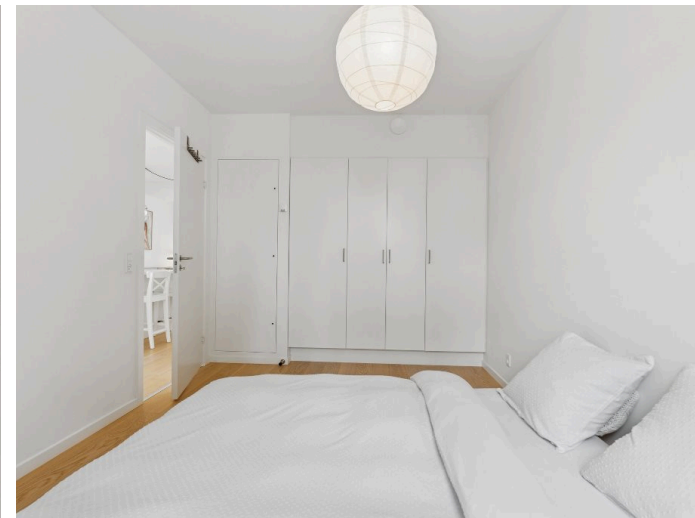
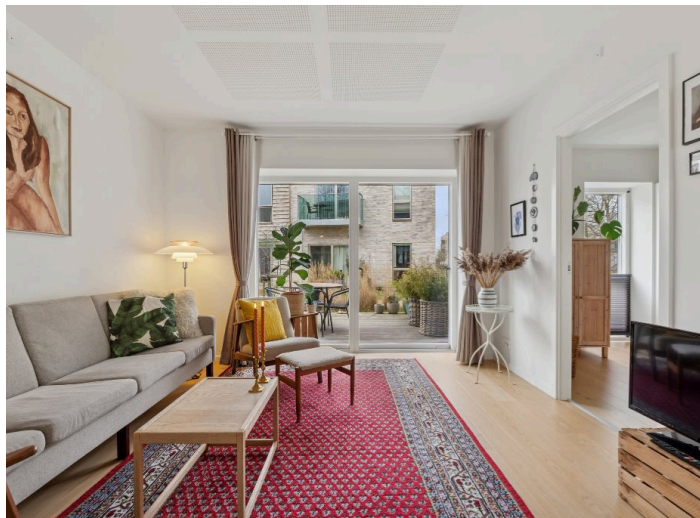
Dato: 8.4.2025



Adresse: Ved Klinten 23, st.. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

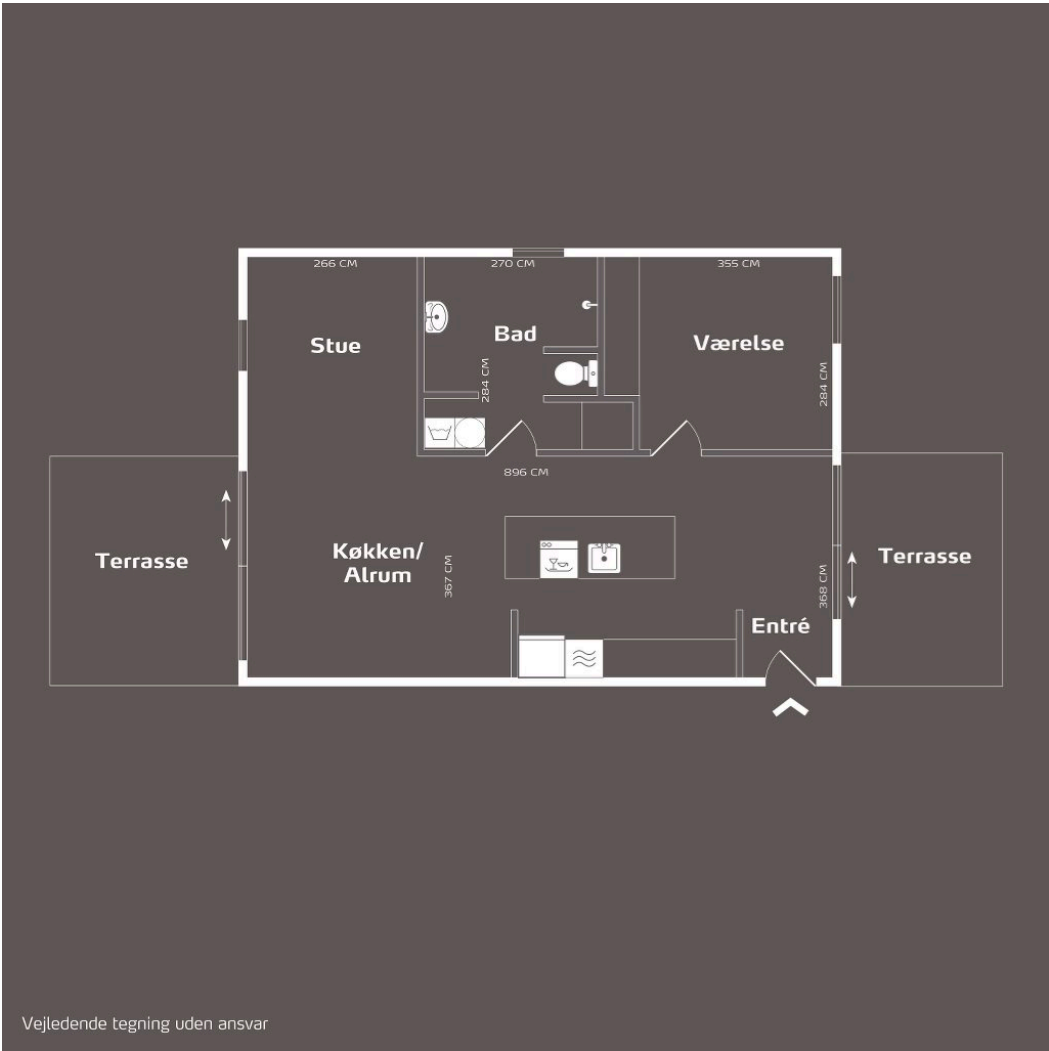
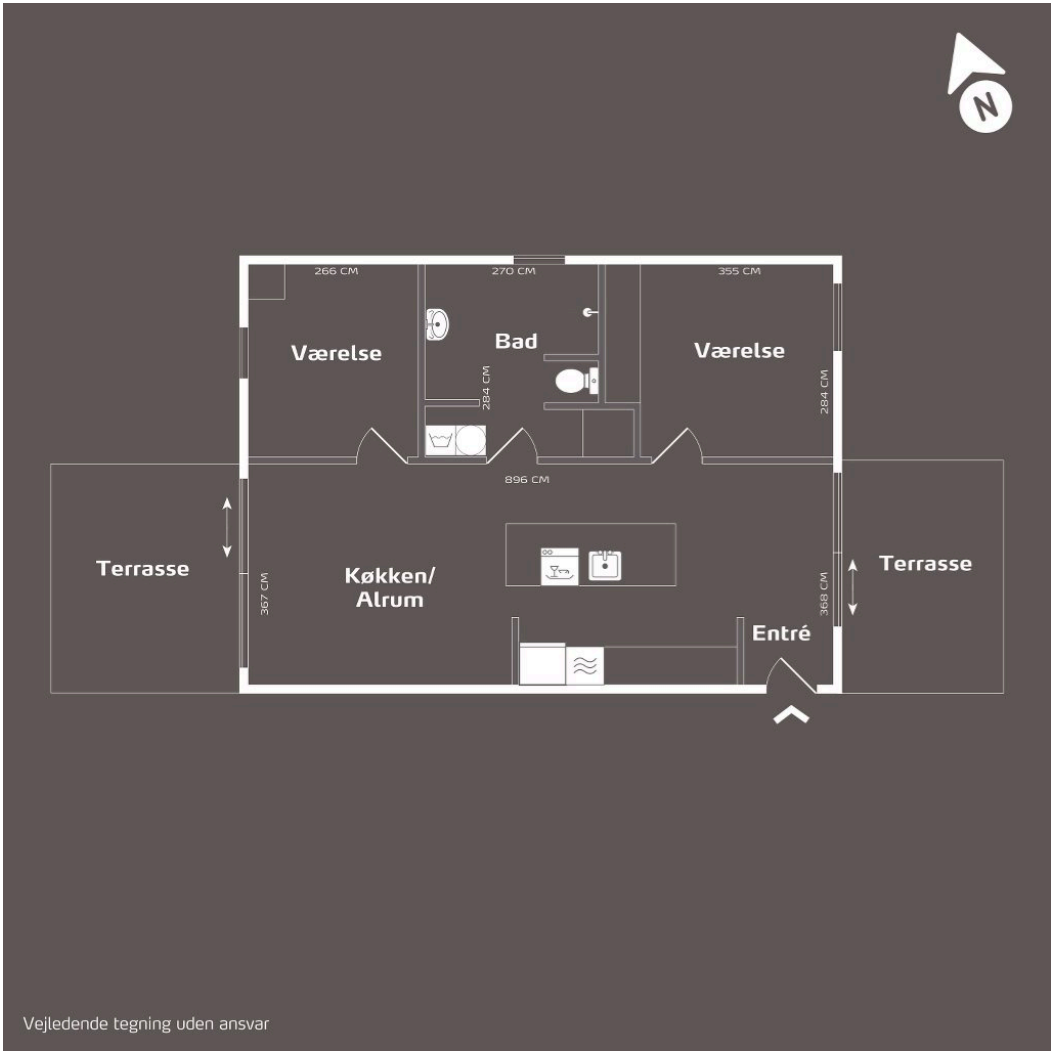
Dato: 8.4.2025



Adresse: Ved Klinten 23, st.. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 8.4.2025



Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 1bar Nyborg Markjorder
BFE-nr.: 100311796
Ejerl.nr. 21
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.473.000,00
Grundværdi: 461.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.178.400,00
Grundlag for grundskyld: 368.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 75 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 82 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 82/5079
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.2.1941 Dok om byggelinier mv
29.10.1987 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
21.9.2020 Byggeretlige skel
21.9.2020 Brandrædningsvej
14.10.2020 Deklaration om parkering og affald
22.10.2020 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Ved Klinten, Nyborg
29.10.2020 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Strandhøjen, Nyborg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælleshus, værksted, fitness, og fællesarealer.
Til lejligheden er der ligeledes brugsret til depotrum.

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: CT Thermex
type: Komfur mærke: Electrolux
type: Kogeplade mærke: Electrolux
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ved Klinten 23, st.. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.105,00 Forbrug: 13,58 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers oplyser at det faktiske forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 udgjorde kr. 3.666,86

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja
Husdyr: Ja

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:

Det er tilladt at holde ét husdyr (hund eller kat) se §28 i vedtægterne

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ved Klinten 23, st. th., 5800 Nyborg

Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247

Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.009,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.720,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Fællesudgifter 2025	kr. 12.300,00	I alt	kr.	2.511.850,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 122,04			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.151,88			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.865 md./ 166.382 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.988 md./ 131.861 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: 8.4.2025. 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:** 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ved Klinten 23, st.. th., 5800 Nyborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 63-X0000247
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 8.4.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.281.018,37	1.280.976,68	1.260.096,08	DKK	1,01	63.875,98	26,75	6.98	0		Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bevaringsværdi: Ejendommen har ingen fredningsstatus og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Brugsret:

Der er brugsret til følgende: Fælleshus, værksted, fitness, fællesarealer og depotrum.

Forhøjelse af fællesudgift:

Jf. ejerlejlighedsskemaet oplyses det, at der ikke er planlagt forhøjelse af fællesudgiften inden næste ordinære generalforsamling