

Salgsopstilling

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en bolig, beliggende på den eftertragtede Lindealle 34, hvor klassisk charme og nutidig komfort smelter sammen i en harmonisk helhed. Med sine 124 velindrettede kvadratmeter, fordelt på to etager, byder dette hus fra 1924 på en indbydende atmosfære, der er klar til at danne rammen om dit næste kapitel i livet.

Hjemmet har gennemgået betydelige forbedringer, herunder et nyrenoveret køkken, der inviterer til kulinariske udfoldelser, samt afhøvlende plankegulve, der tilføjer en varm og autentisk følelse til de lyse rum. Udvendigt har ejendommen fået en kærlig hånd med en omhyggelig sandblæsning og maling, samt installation af nye døre og vinduer, der sikrer et lavt energiforbrug og et lyst indre.

Beliggende i et centralt, men roligt kvarter, er denne bolig kun en behagelig spadseretur fra både togstationen og bymidten, hvor alle hverdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. For familier er det en ekstra bonus, at Nykøbing Skole og Skovbørnehaven er tæt på, hvilket gør morgenrutinerne en smule lettere.

Udendørs kan du nyde den sydvendte, lukkede have, der er et sandt fristed med blomstrende buske og frugtræer, der inviterer til afslapning og leg. Den indbydende terrasse er det perfekte sted for sommerens grillfester eller stille stunder med en god bog.

Ikke langt fra din nye adresse finder du en af Danmarks bedste badestrande, der kalder på cykelture og stranddage med familien.

Lindealle 34 er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med kærlighed og livslange minder. Velkommen hjem.

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: Mette Pedersen

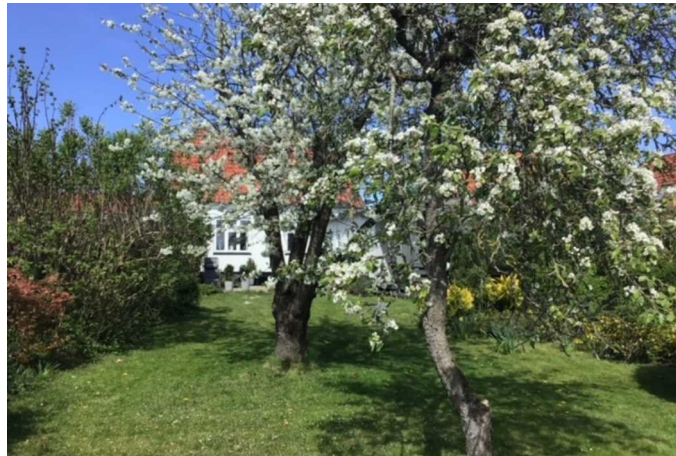
Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

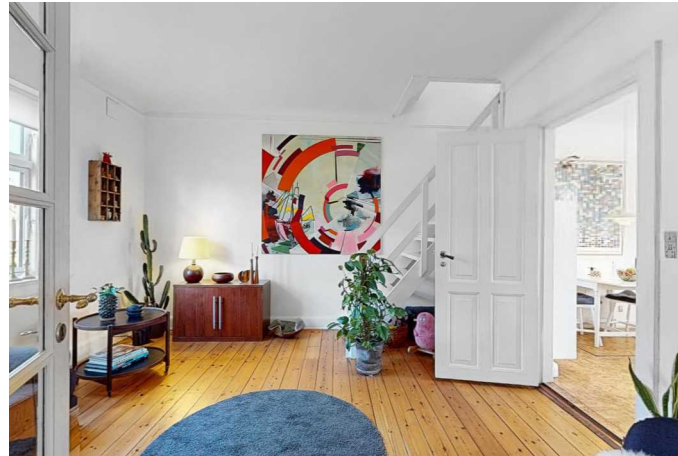
Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

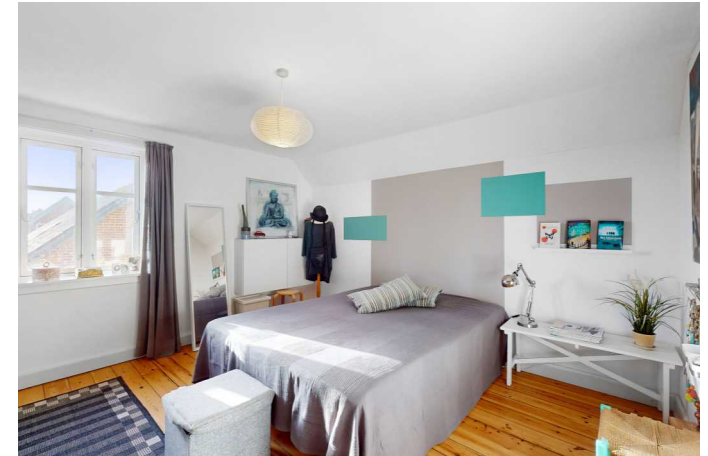
Dato: 31.08.2024



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



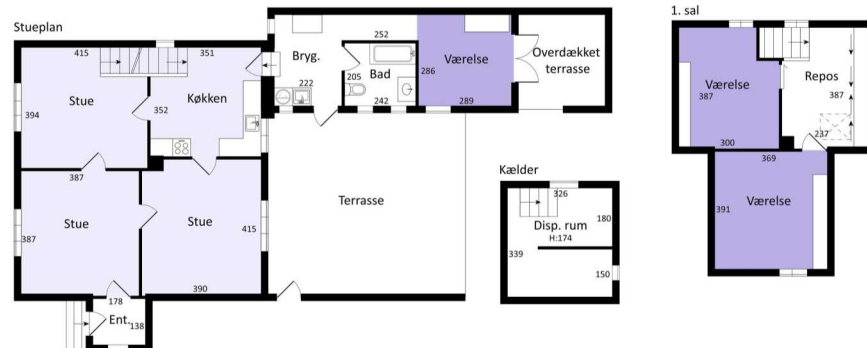
Badeværelse



Set fra haven

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	2 d Nykøbing S. Vangjorder
BFE-nr.:	5347665
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1924

Arealer*

Grundareal udgør:	595 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	84 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	24 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**Plan - Området mellem Strandstræde, Lindeallé og Jernbanevejs forlængelse,
Nykøbing
Plan - Del af Øster Lyng og Nykøbing Sj. købstads Vangjorder**Kommuneplaner:**Plan - Kommuneplan Odsherred 2021-2033
Plan - Jernbane og Vej syd for stationen
Plan - Den gamle bydel - Nykøbing Sj.
Plan - Planstrategi 2011
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Tillæg til planstrategi 2019 - udvikling i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2020
Plan - Planstrategi 2023
Plan - Kommuneplanstrategi 2007 (forslag)**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 17.11.1922 lbnr. 911111-20 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 05.10.1987 lbnr. 19470-20 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv Filnavn: 20_F_57

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.232.000 kr.
Grundværdi:	398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	985.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	318.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 20,66 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover er der jf. energimærket oplyst at 1.660 kWh elektricitet til kr. 3.700.

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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
 Kontantpris: kr. 1.698.000

 Sagsnr.: EK-0014-5979
 Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Rottebekæmpelse

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 5.027
 3.916
 4.881
 3.917
 17
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 1.698.000
 12.050
 8.000
 1.718.050

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.758

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/nettoydelser 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.600 md./ 115.194 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.585 md./ 91.016 år v/27,28%

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: 31.08.2024 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: 1/2 - 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/landingside>

Adresse: Lindealle 34, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.698.000Sagsnr.: EK-0014-5979
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.08.2024

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

Tilbehør:

Vaskemaskine - Grundig
Komfur - Ikea
Ovn - Ikea
Emhætte - Ikea
Opvaskemaskine - Ikea

Skabe i soveværelse og 1 værelse

Andre forhold af væsentlig betydning:**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskatte reform, 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. Boligskatte reformen 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 salgsoptilling, herunder boligskat i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne

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

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligskat i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.