

Salgsopstilling

Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Valmuevej 10, et arkitekttegnet hus fra 2007, der udstråler moderne komfort og kvalitet. Med sine 177 kvadratmeter fordelt på 5 rummelige værelser, er dette hjem ideelt for familien, der værdsætter god plads og lysindfald.

Huset hjerterum er det store køkken/alrum i åben forbindelse til stuen, hvor de store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald. Derudover har huset to badeværelser, soveværelse med walk in samt 3 gode værelser.

Huset er beliggende i et fredeligt villaområde i udkanten af Nexø, hvor hverdagens stress og støj ikke findes. Fra køkken og stue er der udsigt over åbne marker og Paradisbakkerne, og hver aften kan du opleve en smuk og foranderlig solnedgang mens du kigger ud på dådyr, harer og et rigt fugleliv. Her er der plads til leg og fællesskab, og med andre børnefamilier i nærheden, er det let at finde nye legekammerater. For de mindste er der kort afstand til daginstitutionen Troldehøj og Nexø Børnehus, mens skolegangen kan fortsættes på Paradisbakkeskolen, som ligger 10 minutters gang herfra. Indkøbsmuligheder, specialbutikker, restauranter og fritidsaktiviteter findes alle inden for en behagelig radius, og du kan finde alt, du skal bruge i den hyggelige havneby.

Naturelskere vil sætte pris på den korte afstand til naturstier, Stenbrudssøen, en idyllisk badesø, klipper, skov og Bornholms smukkeste og børnevenlige strande. Uanset årstiden er der altid noget at udforske i det omkringliggende landskab, og selv på en regnvejrsdag føler man sig i et med naturen, når man sidder indenfor i dette skønne hus.

Hjemmet har gennemgået en række forbedringer, opdateret ventilation i soveværelserne, og et friskt lag maling på køkken- og badeværelseslåger. Gulvene har fået en kærlig hånd med afslibning og ludbehandling, og teknologien er ikke glemt med en opgradering af IHC-anlægget og en nyere cirkulationspumpe. Den store dobbeltgarage med ekstra opbevaringsrum, den etablerede træterrasse, og det velholdte udendørsareal, understreger ejendommens appel. Solcelleanlægget sikrer fornuftige energiomkostninger.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

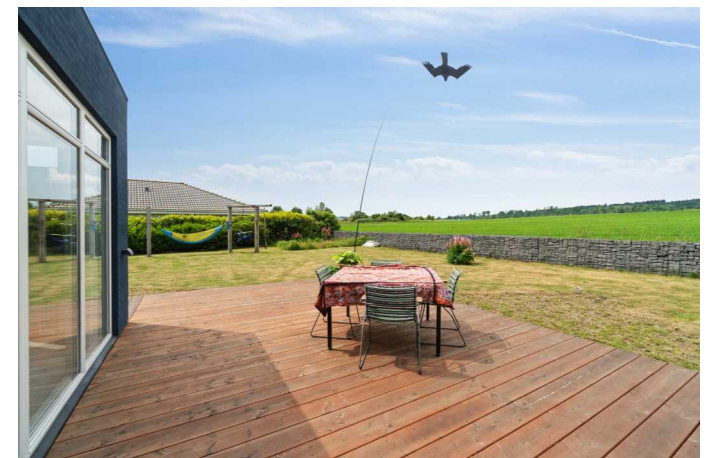
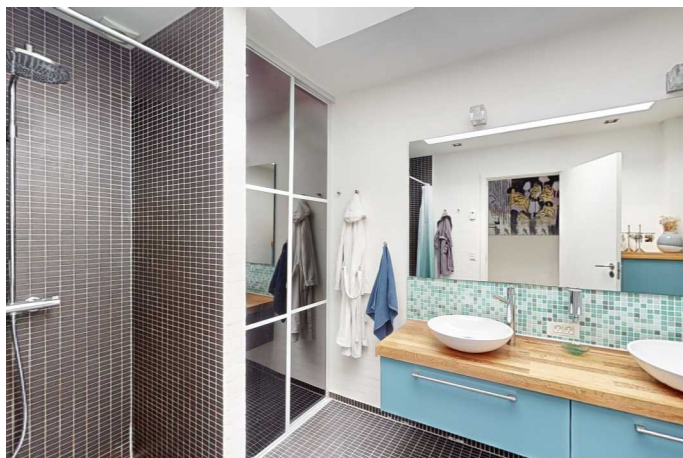
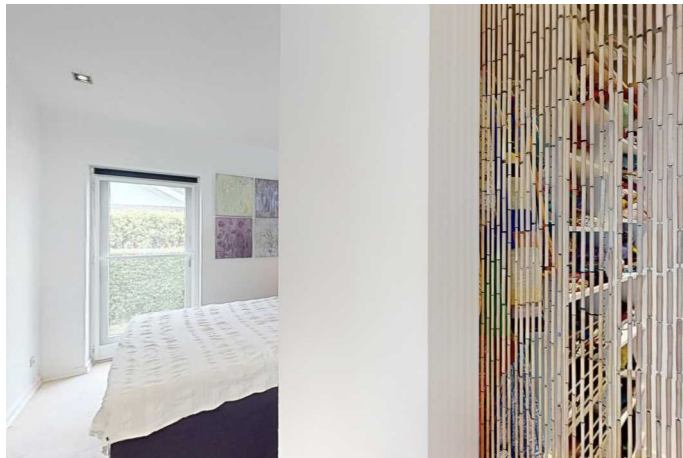
Dato: 26.06.2024



Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024



Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	383 v Nexø Markjorder
BFE-nr.:	5404570
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.759.000 kr.
Grundværdi:	646.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.207.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	516.800 kr.

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

Grundareal udgør:	882 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	177 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
- heraf Carport	54 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer
Byplanvedtægt 03 - Boligområde i Nexø, Homannegård**Kommuneplaner:**Bornholms Kommuneplan 2020
Homannegård**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 20.06.2006 lbnr. 13107-33 Tillægstekst Dok om byggepligt mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Bosch - ovn
LG - kombi fryse/køleskab
Induktion Kogeplader - AEG
Opvaskmaskine inbygget i elementer - Bosh.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.504 Forbrug: 16,03 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Adresse: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
 Kontantpris: kr. 3.675.000

 Sagsnr.: SC-0020-9993
 Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.257	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.675.000
Grundskyld	kr.	5.530	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.950
Husforsikring	kr.	2.989	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttemekampelse, ANSLÅET	kr.	100	I alt	kr.	3.706.950
Renovation	kr.	2.758			
Miljøafgift BOFA	kr.	1.997			
Ejerudgift i alt 1 år		24.630			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.901 md./ 250.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.546 md./ 198.548 år v/27,13%
 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: 25.06.2024
 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: 1/8 - 1/2

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: Valmuevej 10, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 3.675.000Sagsnr.: SC-0020-9993
Ejerudgift/md.: kr. 2.053

Dato: 26.06.2024

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