

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335



Nørregade 26, Allinge
3770 Allinge

Rækkehus

Kontantpris 1.950.000

Udbetaling 97.500

Brt./Nt. Ekskl. Ejerudg. 11.219 / 9174

Ejerudgift pr. md. 1.335

Bolig m² 105

Stue / værelser ¼

Byggeår 1901/1960

Grund m² 117

Kælder m² 16

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge

Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335

Beskrivelse:

Byhus med vandkig og egen lille garage midt i Allinge, 70 m fra havnen.

Nær vandet og den stemningsfulde bymidte med rækkevis af fristelser finder i dette solgule byhus, der er totalrenoveret og energioptimeret.

Huset er placeret på hjørnet af to veje, hvorfor der er ekstra meget lys i forhold til naboejendommene.

Indenfor står alt ny renoveret med nye gulve, 3-lags vinduer samt køkken.

Underetagen ligger inde med et stort og rummeligt spisekøkken i åben forbindelse med et stueareal, som er udført i forening. Fra spiseafdelingen er der adgang til et stort og rummeligt værelse.

Af de 105 m² er der også afsat rum til værelser og et badeværelse. Sidstnævnte udstyret med et bruseafsnit og et vindue til udluftning. De 3 værelser på 1 sal har alle fornuftige størrelser. To af værelserne har endda kig til vandet.

Endeligt er der en vaskekælder på 16 m²

Der er indlagt fiber i ejendommen, hvor der kan opnås op til 1000/1000 forbindelse gennem BornFiber.

Der er bestemt også muligheder nok udenfor, for der knytter sig et mindre gårdmiljø til ejendommen, og ydermere er der en lille garage med adgang fra Toldbodstræde. Dette er et virkeligt plus for et byhus som dette.

Her er roligt og hyggeligt, hvilket er et under, for placeringen er helt central. Der er således kort gåafstand til Allinges mange fristelser såsom lækre restauranter og Nordbornholms Røgeri foruden det hyggelige havnemiljø.

Desuden er både skole, indkøb og sportsfaciliteter i gåafstand.

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.

Dette er et selvsalg hvor Sælger repræsenterer sig selv og kan derfor ikke være rådgiver for begge parter. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge

Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: Vurderingsmeddelse
Kommune: Bornholms Regionskommune
Matr.nr.: 47 Allinge Bygrunde
BFE-nr.: 5398151
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget: 1901 / 1960

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 600.000
Heraf grundværdi: 105.900
Evt. Ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. Værdiskat: 300.000
Grundlag for ejendomsskat: 98.600

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

Arealer*

Grundareal udgør:	117 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbygning bebygget areal	72 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	33 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf garage	24 m ²

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger:
Køle/fryseskab, vaskemaskine, indbygningsovn, keramisk kogeplade med induktion

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

27.5.1867 Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Kommuneplan/ramme:

Kommuneplan 2020

201.BL.03 Storegade/Nørregade

Lokalplan:

096 Bevaring og vidreudvikling af Allinge

128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335

Forsikringsforhold:

Forsikringsudgiften, der indgår i ejerudgiften er baseret på sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: JA Insekt: JA Rørskade: JA

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 20.000,00
Udgiften er anslået grundet fjernvarme lige er tilsluttet ejendommen.

Huset har nye energi vinduer i stueetage og thermo/energivinduer på 1 sal

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovlige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationer og energimærkning:

Tilstandsrapport og andres tekniske rapporter: Der foreligger endnu ikke nogle rapporter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger endnu ikke nogle rapporter.

Energimærkning:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

Garagen på 24 m² er ikke noteret på BBR-ejermeddelelsen .
Sælger er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af arealet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Adresse: Nørregade 26, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: 1.950,000

Ejerudgift/md.: 1.335

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	2.760,00	Kontantpris / udbetaling	1.950.000,00
Ejendomsskat 2024	3.352,40	Halv ejerskifteforsikring	6.749,50
Husforsikring	5.152,00	Tinglysningsafgift skøde	13.550,00
Renovation	2.758,00	I alt	1.970.299,50
Miljøafgift	1.997,00		
Ejerudgift i alt 1. år	16.019,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte 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 sælger 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: 97.500 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.335 md./ 16-020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.174 md./ 110.088 år v/24,32%

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: 15/1-2024

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 sælger ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom sælger ikke må formidle finansiering. Sælger kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>