

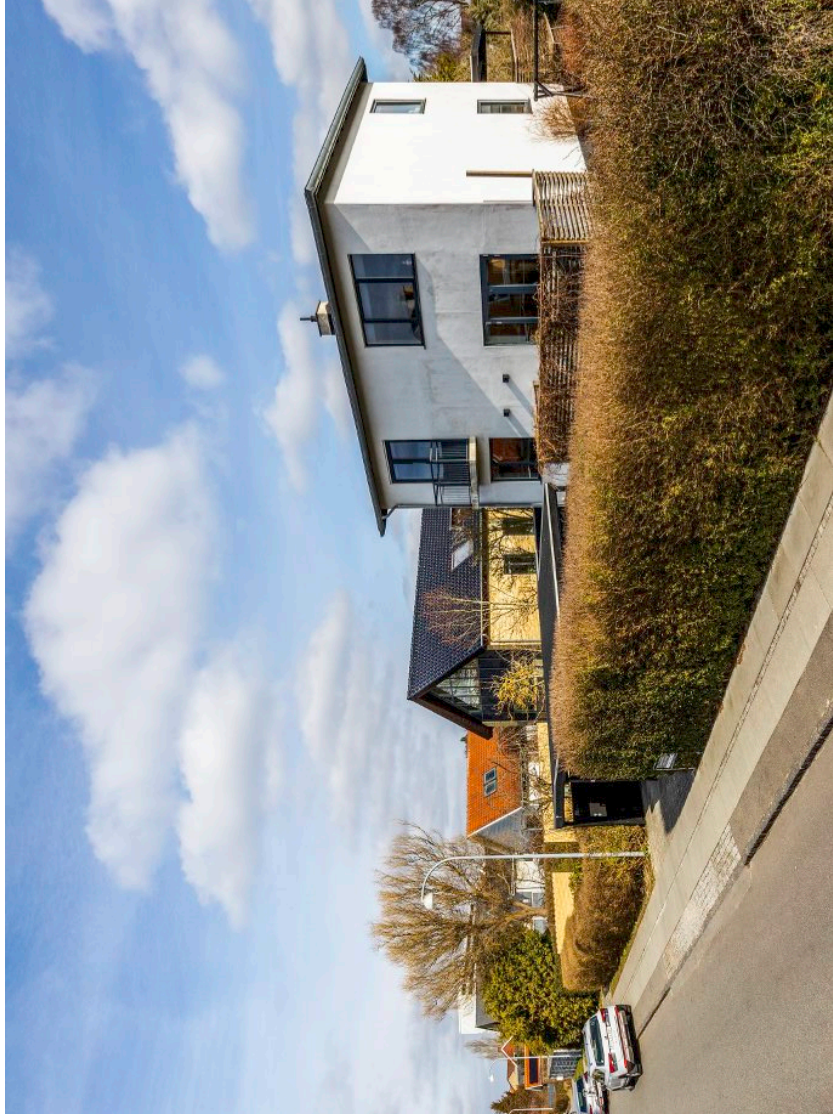
Salgsopstilling



Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg
Kontantpris: 7.800.000

Sagsnr.: 430000149
Ejerudgift/md.: 5.067

Dato: 22.3.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Christopher Boecks Alle - en charmerende villavej tæt på Søborg Hovedgade. Her får man 3 fulde etager uden skråvægge, og overalt er ejendommen istandsat i god stil med kvalitetsmaterialer. Her er alt det hårde arbejde lavet - og I kan flytte direkte ind. Når solen skal nydes efter arbejde - er der 2 store terrasser og en hyggelig have, der omkranser huset.

Området :

Roligt villakvarter med få minutters gang til Søborg Hovedgades handelsstrøg og tæt på både Klidebakke og Buddinge Station, med S-tog og bus til København. Desuden er der ikke langt til Gladsaxe svømmehal, Stadion, skøjtehal og klatrepark. Gladsaxe er kendt som en af landets absolut mest børnevenlige kommuner med gode skoler og institutioner.

Indretning :

Stueplan : Stor præsentabel hall, mellemgang, nyere flot gæstetoliet, stort køkken/alrum med hvide elementer, masser af skabe, og en kogeø - hvor hele familien samles til måltiderne. Her er der kvalitets hvidevarer og vinkøleskab. Fra køkkenet er der udgang til stor terrasse - hvor man kan holde grill aftener med et stort antal gæster. Fra køkkenet er der adgang til stor spisestue, der har udgang til en yderligere terrasse, og en hyggelig opholdsstue, der er oplagt som TV - stue.

1 sal : Repos, mellemgang, 2 gode store børneværelser - det ene med adgang til altan, stort soveværelse med skabsvæg og god udsigt over området, stort badeværelse, der henleder tanker på et spabad. Her får man skab med god plads og Corian bordplade med 2 vaske, en virkelig stor bruseniché og gulvvarme.

Kælder : Stort bryggers med vaskemaskine, tørretumbler og masser af skabsplads, badeværelse med gulvvarme samt to gode disponible rum, der let kan indrettes til gæstefdeling eller kontor/vinkælder. Kælderen er lys og godt indrettet - og vil også være den perfekte teenage-afdeling.

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.

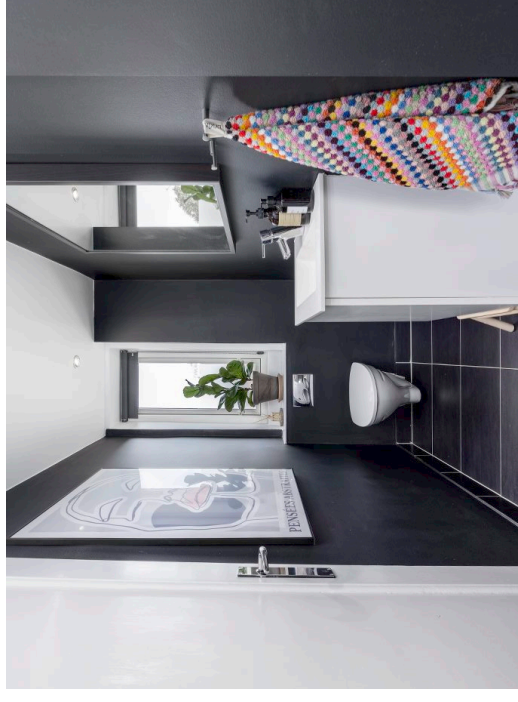
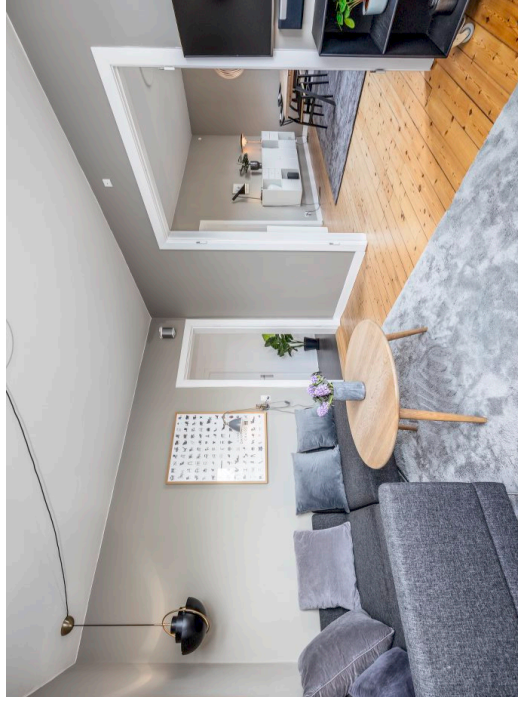
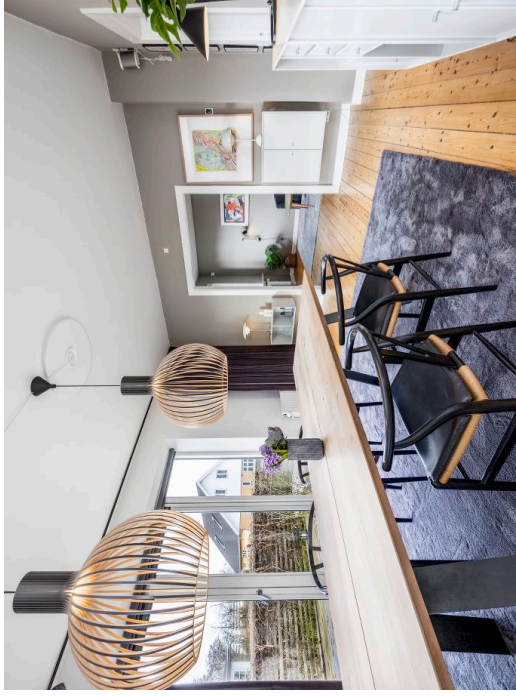
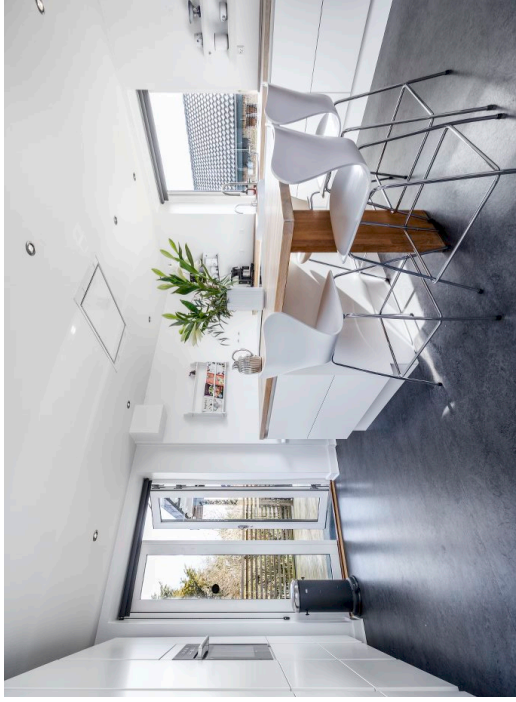
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg
Kontantpris: 7.800.000

Sagsnr.: 430000149
Ejerudgift/md.: 5.067

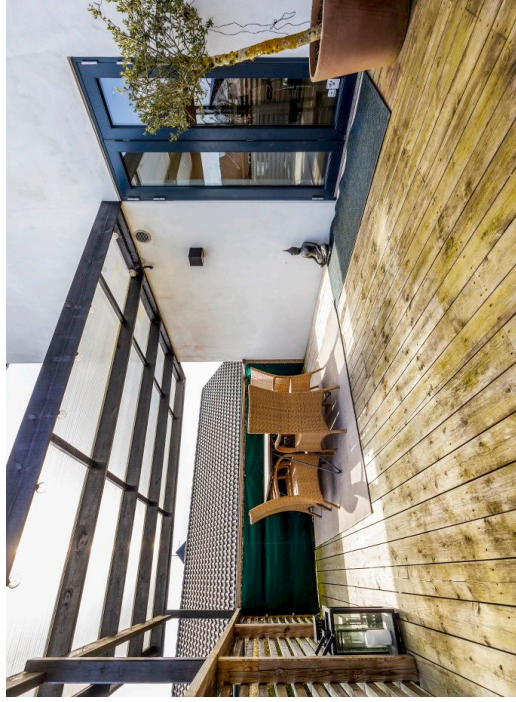
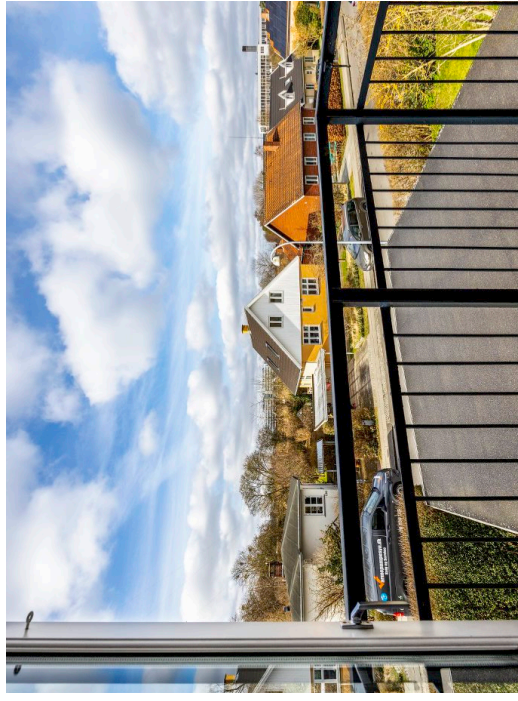
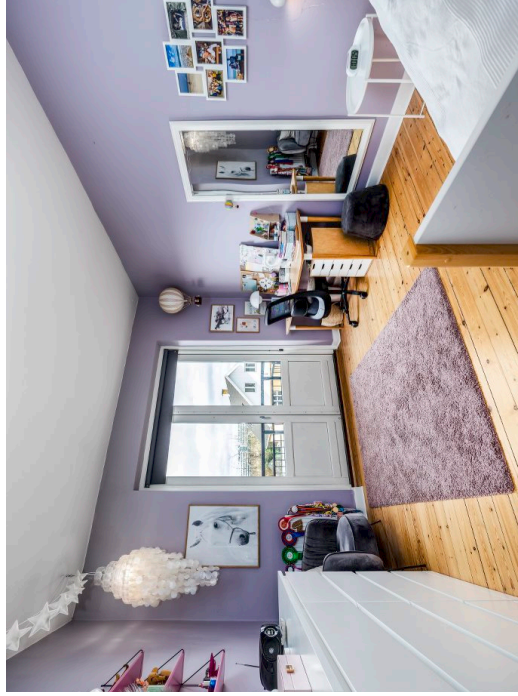
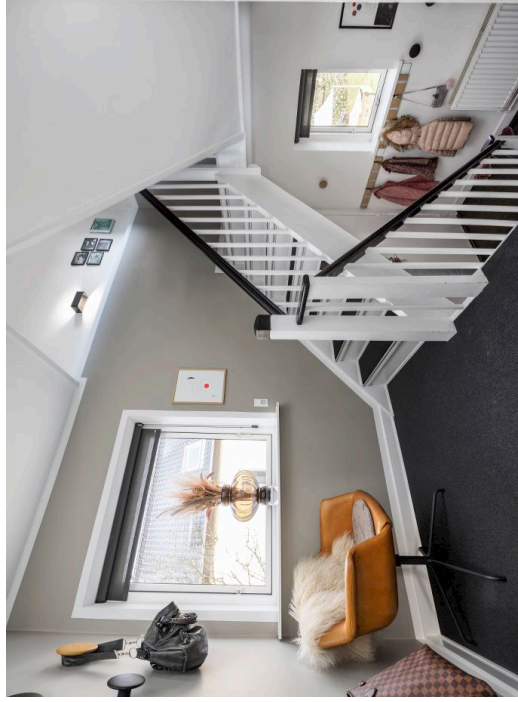
Dato: 22.3.2024



Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg
Kontantpris: 7.800.000

Sagsnr.: 43000149
Ejerudgift/md.: 5.067

Dato: 22.3.2024



Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg
Kontantpris: 7.800.000

Sagsnr.: 430000149
Ejerudgift/md.: 5.067

Dato: 22.3.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermødelelsen
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 12bv Buddinge
BFE-nr.: 2012044
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 7.280.000,00
Grundværdi: 4.349.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.824.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.479.200,00

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Søborg Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

23.11.1938 Dok om grundejerforening mv, vej mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
9.9.1997 Lokalplan nr 109
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Arealer*
Grundareal udgør: 603 m²
Grundareal ifølge: ESR
Hovedbyg.bebyg.areal: 81 m²
Kælderareal: 81 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 21-02-2024

Tilbehør:

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

Vinkøleskab mærke: Miele
Køleskab, køkken mærke: Miele
Ovn, køkken mærke: Miele bemærkninger: Lille mærke/bule
Ovn, kelder mærke: Miele
Kogeplade, induktion mærke: Siemens bemærkninger: Lille hak i induktionskogeplade
Opvaskemaskine mærke: Miele
Vaskemaskine mærke: Miele
Tørretumbler mærke: Miele
Køleskab, kelder mærke: Siemens
Fryser, kelder mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg Sagsnr.: 430000149 Dato: 22.3.2024
 Kontantpris: 7.800.000 Ejerudgift/md.: 5.067

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.852,50 Forbrug: 36,5 mWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støb

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening: Ja

Navn: Søborg Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Bevaringsværdige bygninger :

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Lettere forurenede områder :

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, 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 boligbeskatning 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 beskættningen 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 uvekkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg		Sagsnr.: 430000149	Dato: 22.3.2024
Kontantpris: 7.800.000		Ejerudgift/md.: 5.067	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	29.702,40	Kontantpris/udbetaling	7.800.000,00
Grundskyld 2023	20.527,00	Tinglysningsafgift skøde	48.650,00
Husforsikring	6.956,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.500,00
Renovation	3.518,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	10.000,00
Rottebekæmpelse	104,00	I alt	7.866.150,00
Ejerudgift i alt 1. år:	60.807,40		

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: 390.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 44.505 md./ 534.065 år. Netto ekskl. ejerudgift: 36.157 md./ 433.881 år v/ 24,35 %

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 annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 22.3.2024. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtipenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Christopher Boecks Alle 120, 2860 Søborg
Kontantpris: 7.800.000

Sagsnr.: 430000149
Ejerudgift/md.: 5.067

Dato: 22.3.2024

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Obl. værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	2.589.873,64	2.589.873,64	2.532.870,52	DKK	4,00	160.416,79	28,33	9,38	18436,67			