

## Salgsopstilling

Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020



### Beskrivelse:

**HYGGELIG FAMILIEVILLA I HJERTET AF SØBORG**  
Toetagers hus med stor have og sydvendt terrasse

Nogle få skridt fra Søborgs hovedgade ligger den idylliske og lukkede vej Erik Bøghs Allé. Her venter en fin murstensvilla på 109 kvm med klassiske hvide sprossevinduer, en indbydende sydvendt terrasse og en spændende have med nydelig beplantning. Villaen som er opført i 1902 charmerer med klassiske træer, som står i smuk kontrast til den moderne planløsning og de nystandsatte værelser.

Fra den overdækkede indgang kommer du ind til en fin entré som åbner op til et dejligt og højloftet køkken / alrum med udgang til den solrige terrasse. Her er der plads til hele familien, rundt om køkkenøen, ved spisebordet i karnappen, eller i hyggesofaen. Det nye køkken fra Kvik er både stilrent og funktionelt.

På førstesal kommer du op til en repos, som leder ind til to smukke soveværelser hvor der er åbent til kip med charmerende synlige bjælker. Her finder du også hjemmets badeværelse, som er nyrenoveret med elegante bronzefarvede fliser og messingarmaturer.

Udover den store terrasse, har huset desuden en flot og velholdt have med græsplæne og skur. Rundt om på grunden er der plads til at lave små unikke hyggekrege. Her findes blandt andet en indbygget bæk bag carporten, som kan forvandles til den hyggeligste udendørsstue. Hjemmets kælder på 40 kvm, har et stort rum med fantastisk opbevaringsplads og værksted, samt et bryggers.

Villaen ligger i et attraktivt og familievenligt kvarter, og for enden af gaden rammer i hovedgadens caféer og dagligvarebutikker. Om lørdagen slentrer I ned for at købe en is på Ismageriet, eller I kan tage en kaffe på den hyggelige Granny's House. Beliggenheden er desuden perfekt i forhold til både skole og børnehave.

Velkommen indenfor!

### 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: Anna Reventlow

# Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

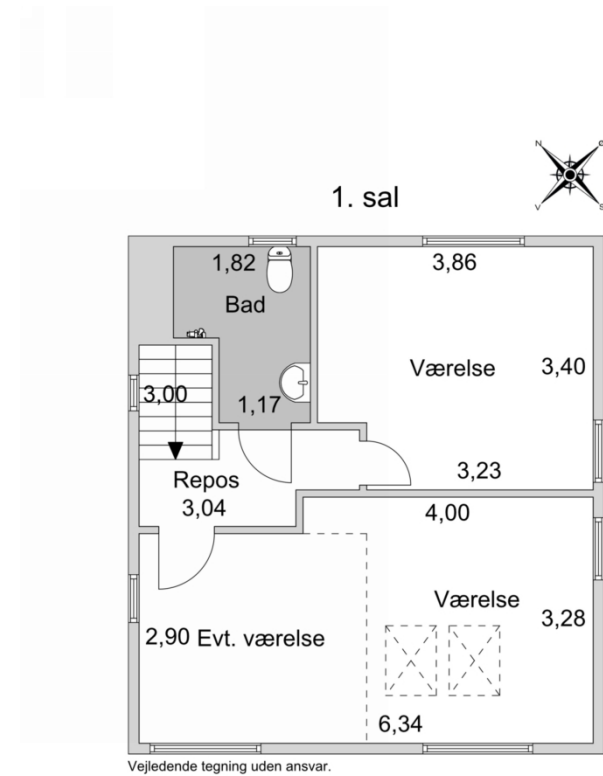
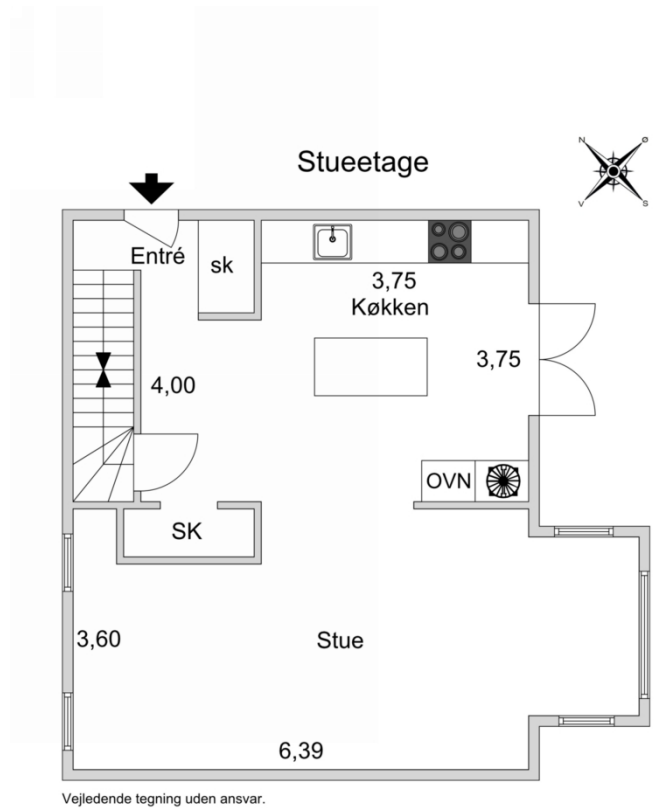
Dato: 16.09.2020



Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

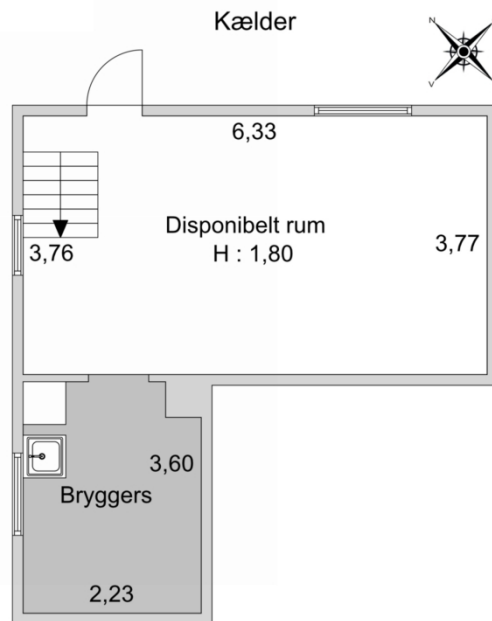
Dato: 16.09.2020



Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Gladsaxe Kommune  
Matr.nr.: 22ao Buddinge  
BFE-nr.: 221177  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1902 / 1978

### **Arealer**

Grundareal udgør: 475 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tinglyst deklaration  
Hovedbyg.bebyg.areal: 64 m<sup>2</sup>

Kælderareal: 40 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 45 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 109 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger i alt: 27 m<sup>2</sup>  
- Carport heraf: 27 m<sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 06-08-2020

### **Grundejerforeningsforhold**

Sikkerhed til grf.:  
I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af:

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 1.550.000  
Heraf grundværdi: 259.200  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.150.000  
Grundskatteloftsværdi: 274.200

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ikke udlejet, Opvaskemaskine: Siemens, Kogeplade: Siemens, Ovn: Siemens, Køle-/fryseskab: Andet mærke, Vaskemaskine: LG, Tørretumbler: Electrolux, Antenne: Kabel fra yousee

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

## Abonnementer:

Sælger opsiges sine, køber tegner sine

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

1. 27.02.1986-4223-05 Lokalplan nr. 9,15
2. 25.10.1993-13061-05 Dok om fælles gård, opholdsareal mv, lyst for 30 år
1. 27.02.1986-4223-05 Lokalplan nr. 9,15
2. 25.10.1993-13061-05 Dok om fælles gård, opholdsareal mv, lyst for 30 år

### Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Område ved Vilhelm Bergsøes Alle, Niels Finsens Alle og Erik Bøghs Alle  
Lokalplan: Boligområde ved Dickens Allé mfl.  
Kommuneplan: Område ved Vilhelm Bergsøes Alle, Niels Finsens Alle og Erik Bøghs Alle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Erik Bøgghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold: For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.628 Forbrug: 25,24  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske forbrug var i 2019 15.760 kr.

## 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 K1,K2 og K3

Elinstallationsrapport: Den foreliggende /elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: E.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

**Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:** Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteletter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Del af en ejerforening:** Nr. 17 er del af en ejerforening sammen med nr. 19. Fordelingstallet for nr. 17 er jf. tinglyst deklaration 60/100. Denne fordeling gælder ifølge deklarationen for betalinger af reparationer af fælles mur, kloak, renovation og vand. Der er ingen fælles udgifter til ejerforeningen og der forlægges ikke referater, regnskab og budgetter mm.

**Grundareal:** Totalt tinglyst grundareal er 791 kvm. Brugsretten til nr. 17 er alene beregnet ud fra fordelingstal 60/100 hvilket giver 475 kvm.

**Kloak:** Ejendommen er fælleskloakeret, p.t. er der ikke stillet krav om separering i regn- og spildevand.

Adresse: Erik Bøgghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	11.500,00	Kontantpris:	5.850.000
Ejendomsskat	5.961,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	36.850
Husforsikring	5.888,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	6.300
Rottebekæmpelse	42,16		
Renovation	640,75	I alt	kr. 5.893.150
Ejerudgift i alt 1. år:	24.031,91		

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

**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/landingsside>

Adresse: Erik Bøghs Alle 17, 2860 Søborg  
Kontantpris: 5.850.000

Sagsnr.: 60AR-000264  
Ejerudgift/md.: 2.003,00

Dato: 16.09.2020

### Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/O bligationsslån	Obligationsslån	4.088.000	4.088.000	4.054.478	DKK	1.0000	81.760	29,75	1.2975	0.00			0.00