

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020



Beskrivelse:

STILREN FUNKISVILLA I SMUKKE SØLLERØD
Moderniseret familievilla med stor have og altan

I et eksklusivt villakvarter i hjertet af Søllerød finder du Kong Valdemars Vej og denne stilrene funkisvilla fra 1933. Det er en smagfuldt istandsat villa med en voluminøs have, perfekt til den store familie. Boligen er ligeså æstetisk tiltalende som den er funktionel, med smukke tidstypiske detaljer fra 30'erne i elegant symbiose med den moderniserede stil.

En indbydende forhåve leder dig ind til en stor entré med gæstetoilet. Herfra går du videre ind til et lyst køkken / alrum med køkkenø og en stor glasdør der åbner op til haven. I naturlig forbindelse med køkkenet, ligger en dejlig stue med pejs og en charmerende udestue. Både stue og udestue har direkte udgang til haven.

Via en elegant trappe i entréen når du førstesal hvor fire nydelige soveværelser venter. Her finder du også to stilsikre badeværelser og et toilet. Fra det ene soveværelse, som i dag er indrettet som et påklædningsværelse, er der udgang til en stor altan.

Udover de to etager på 183 kvm, byder villaen desuden på en 85 kvm stor kælder med rummelig bryggers med en bruser, samt fire disponible rum. Den centrale beliggenhed i naturskønne Søllerød, sikrer dig den perfekte base for et idyllisk liv både i hverdagen og i fritiden. Her bor du tæt på indkøb, skoler og vuggestuer, samt smukke Kirkeskoven og Søllerød Sø.

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.

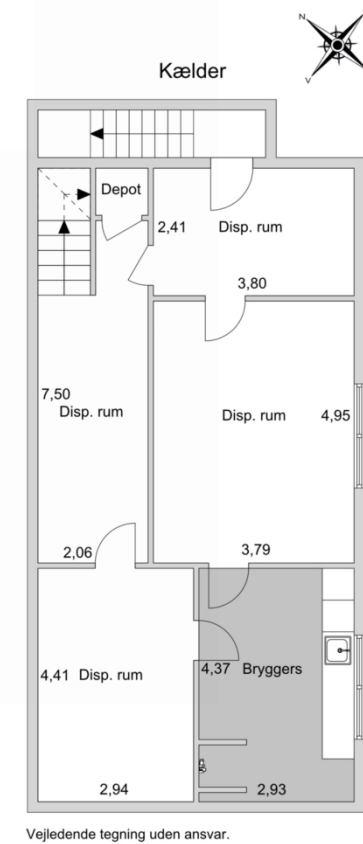
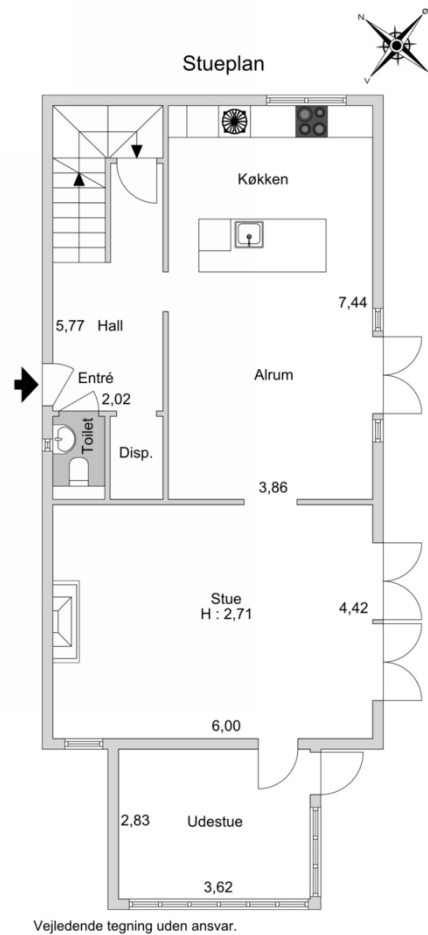
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

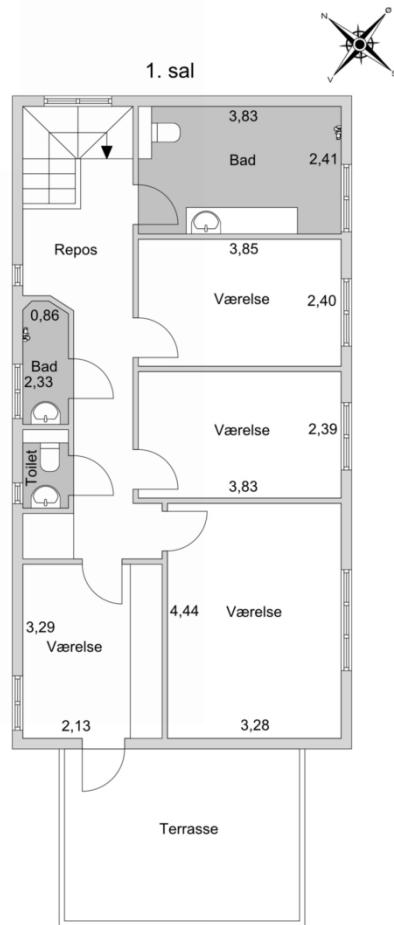
Dato: 19.10.2020



Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020



Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Rudersdal Kommune
Matr.nr.: 4fh Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.: 2044298
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1933

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 4.550.000
Heraf grundværdi: 2.956.600
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.700.000
Grundskatteloftsværdi: 2.811.300

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Siemens, Køle-/fryseskab: Siemens, Ovn: Siemens, Kogeplade: Siemens, Emhætte: Andet mærke,
Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler: Bosch, Opvaskemaskine: Andet mærke, Dampovn: Andet mærke, HPFI/HFI anlæg: HFI,
HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Ikke udlejet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

Grundareal udgør: 1366 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg. areal: 98 m²

Kælderareal: 85 m²
Udnyttet tagetage: m²
Bologareal i alt: 183 m²
Andre bygninger i alt: 20 m²
- Carport heraf 20 m²

Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 21-08-2020

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:
I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 10.02.1897-905238-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt Q239
- 27.09.1985-30045-04 Lokalplan nr. 53
- 08.03.2007-6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Offentlige planer m.v.: Nr. 53 For et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød. Nr. 264 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte

Lokalplan: For et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød
Kommuneplan: Nr. SØ.B1 Søllerød og Kommuneplan 2017

Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Se mere herom på <https://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til ejendommens foreliggende forsikringspolice. Det kan ikke garanteres, at forsikringen kan overtages til samme vilkår og pris

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.528 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug er individuelt og en ændring bør forventes.
Sælgers faktiske forventede forbrug 2020/2021 er 12.116 kr. iflg. gas leverandør.

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 GRÅ, GUL og RØD

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K1

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

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.

Toiletter og badeværelser: Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-Meddelelsen er oplyst, at der er 2 toiletter og 1 badeværelse, men der er retteligt 3 toiletter og 2 badeværelser i ejendommen, hvilket er oplyst i salgsoptillingen.

Værelser: Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-Meddelelsen er oplyst, at der er 8 værelser, men der er retteligt kun 6 værelser i ejendommen, hvilket er oplyst i salgsoptillingen.

Om boligbeskatning: Køber gøres opmærksom på, at der i 2024 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2023 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Grundejerforening: Der findes en grundejerforening, Søllerød Grundejerforening. Medlemskabet er frivilligt. Mere information findes på hjemmesiden: <https://www.sollerod-gf.dk>.

Adresse: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	27.000,00	Kontantpris:	9.000.000
Ejendomsskat	64.463,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	55.750
Husforsikring	6.582,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	15.000
Renovation	3.630,00		
Rottebekæmpelse	212,00		
Vejservice, C-ordning	108,00	I alt	kr. 9.070.750
Vejbidrag iflg. ejendomsskattebillet	1.396,52		
Ejerudgift i alt 1. år:	103.391,52		

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.

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: Kong Valdemars Vej 8B, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: 9.000.000

Sagsnr.: 60AR-000272
Ejerudgift/md.: 8.616,00

Dato: 19.10.2020

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Nordea/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	5.312.032	5.041.604	5.327.463	DKK	-0.2840	310.374	78,00	-0.0652	0.00			0.00
Nordea/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	907.000	907.000	913.530	DKK	-0.0800	5.170	28,00	0.0827	0.00			0.00