

Salgsopstilling

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

Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret hus på børnevenligt, lukket vænge
I kan blive de første til at indtage dette fuldkomne indflytningsklare hus efter den gennemgående renovering, som boligen har undergået. Resultatet stod færdigt i slutningen af 2024, og det er således et gennemført udtryk, der møder jer i alle rum. Taget blev skiftet til en virkelig flot udgave i teglsten, og derudover er der nye vinduer, efterisoleret samt lavet en lækker tilbygning. Dette efterlader jer med et hjem, der rummer et stort opholdsrum, fire værelser, to badeværelser og et bryggers.
Alt er renoveret med en stilsikker hånd, og I vil derfor opleve en skøn, moderne atmosfære, når I står i det nye HTH-køkken, som ligger i åben forbindelse til stuen. Rummet prydes også af nye, lyse laminatgulve med træprægning, som går igen i hele huset.
Under de stilfulde flisegulve i badeværelserne kan I nyde gulvvarme, og det samme gør sig gældende i det største af værelserne. Dette værelse, som har egen adgang til det ene badeværelse, er tilmed en perfekt forældresuite, da det også ligger adskilt fra de resterende tre værelser i hjemmet. Bryggerset fuldender de praktiske forhold.
Der er både udgang til den vestvendte have fra stuen og det store soveværelse. I kan således nemt træde ud og nyde roen i haven, hvor der fra den hyggelige, flisebelagte terrasse i husets fulde bredde åbnes op til en velholdt græsplæne. De forskellige træer tilføjer desuden fine farver til uderummet.
Da I bosætter jer for enden af et lukket vænge i et familievenligt område, kan jeres små trykt lege med nabobørnene og løbe fra matrikel til matrikel. Det er et stille og roligt kvarter i Søborg, hvorfra I er tæt på flere grønne arealer og mange legepladser. Samtidig har I gåafstand til indkøb, børnehus, Mørkhøj Skole, det lokale bibliotek og idrætsfaciliteter.

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.

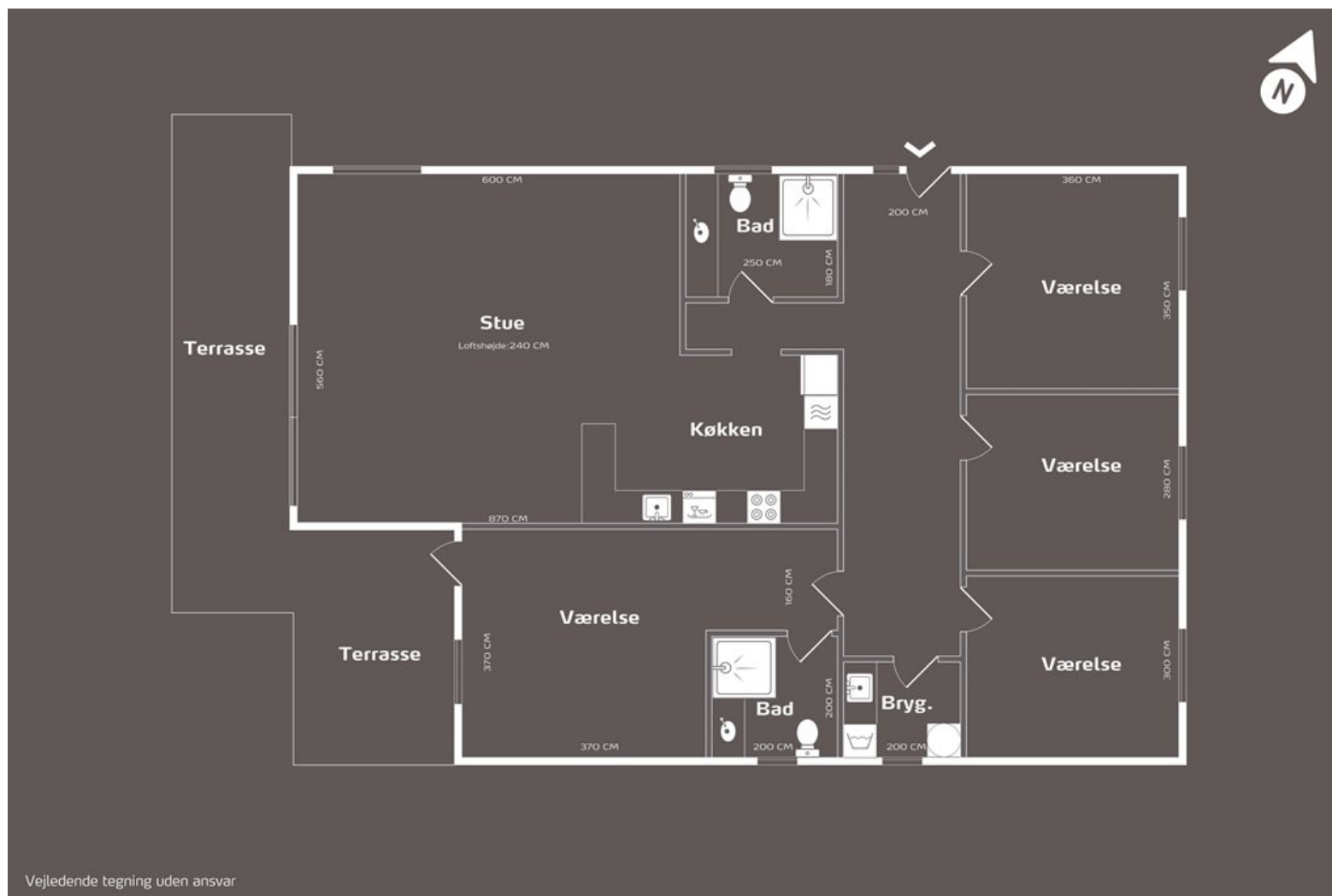
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kenn Lyhne Lundsgaard Agerholm

Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025



Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025



Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025



Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 1di Mørkhøj
BFE-nr.: 2097836
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.174.000,00
Grundværdi: 3.205.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.339.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.564.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 704 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 153 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.4.1929 Dok om grøft mv, ing af servitutter i anledn. af Gladsaxe komm approbation af udstykning af vejanlæg
10.3.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
13.12.1935 Dok om vejlaug, Om resp se akt
12.10.2006 Lokalplan nr. 187

Planer:

Lokalplan 187 Mørkhøj kvarter - syd
Gladsaxe kommuneplan 2021
Gladsaxe Kommuneplan 2025 - Forslag

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køle/fryseselement mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til tilbuddet.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringselskab: Købstædernes forsikring

Dækker ikke: Retshjælp Storm, Glas og sanitet, Anden skade og tyveri, Svamp, råd, insekt

Særlige forhold ved forsikringen: og udvidet vanddækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.332,58

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig niveau 6. Se mere på www.kulturarv.dk

Leaset fjernvarmeboks

Fjernvarmeinstallationen på ejendommen er en Model A-aftale. Ved en Model A-aftale er fjernvarmeboksen ejet af Gentofte Gladsaxe Fjernvarme, som sørger for at servicere og vedligeholde den. Køber gøres særligt opmærksom på at boksen er en del af en leasing-aftale. Aftalen overtages af køber ved ejerskifte.

Se mere: <https://gladsaxefjernvarme.dk/privat/jeg-overvejer-at-faa-fjernvarme/model-a-eller-b/>

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg Kontantpris: kr. 5.995.000		Sagsnr.: 16-X0002039 Ejerudgift/md.: kr. 3.870		Dato: 15.6.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat 2025		kr.	17.029,92	Kontantpris/udbetaling	kr. 5.995.000,00
Grundskyld 2025		kr.	15.127,60	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.000,00
Husforsikring, anslået		kr.	9.769,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr. 37.850,00
Renovation		kr.	4.271,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.337,50
Rottebekæmpelse		kr.	240,96	I alt	kr. 6.053.187,50
Ejerudgift i alt 1. år:		kr.	46.438,48		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.714 md./ 392.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.684 md./ 320.208 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 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: 15.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Durup Alle 78, 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 5.995.000Sagsnr.: 16-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 15.6.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.