

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: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

En af de bedste adresser i Strandmarks kvarteret

En god, funktionel kælder, en hyggelig, lukket have og en glimrende placering i det eftertragtede Strandmarks kvarter er blot et udpluk af de nøgleord, der beskriver denne boligs mange fortrinligheder. Der er under 700 meter til Hvidovre Strandpark, og alt fra skole og daginstitution til S-tog og indkøbsmuligheder nås ligeledes til fods. Velkommen indenfor.

I stueplan finder I det indbydende opholdsmiljø, der består af et vinkelkøkken med tidløse elementer samt en lys og indretningsvenlig stue. Mod sydvest leder en dobbeltdør ud til den hævede terrasse, og på den måde er der skabt en glidende overgang mellem hus og have.

Stueplanet rummer endvidere et badeværelse og tre værelser, hvoraf det ene har egen terrasse, mens kælderen bestemt også er værd at dvæle ved. Herude venter nemlig et luksuriøst badeværelse med kar og brus foruden et vaskerum, et vikualierum og to disponible rum med et godt lysindfald og mange anvendelsesmuligheder.

Vi har allerede nævnt de to terrasser, som lader jer følge solen fra morgen til aften, men derudover er der også et grønt udeareal med nydelige blomster, gamle frugttræer og et drivhus. Huset er tilmed tilbagetrukket fra vejen, og fortil er der en carport.

Der er ikke noget at udsætte på placeringen af boligen, der ikke blot befinder sig i et roligt, familievenligt kvarter, men som også giver kort afstand til vandet. Hvidovre Strandpark er blot 700 meter herfra, og her kan I bade og nyde de smukke omgivelser. Har I iver efter en lang gåtur, kan I med fordel tage turen på godt tre kilometer til Valbyparken, og skal I helt ind til København, går der S-tog 850 meter fra hoveddøren. Også skole, dagtilbud, indkøb og meget mere nås til fods.

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.

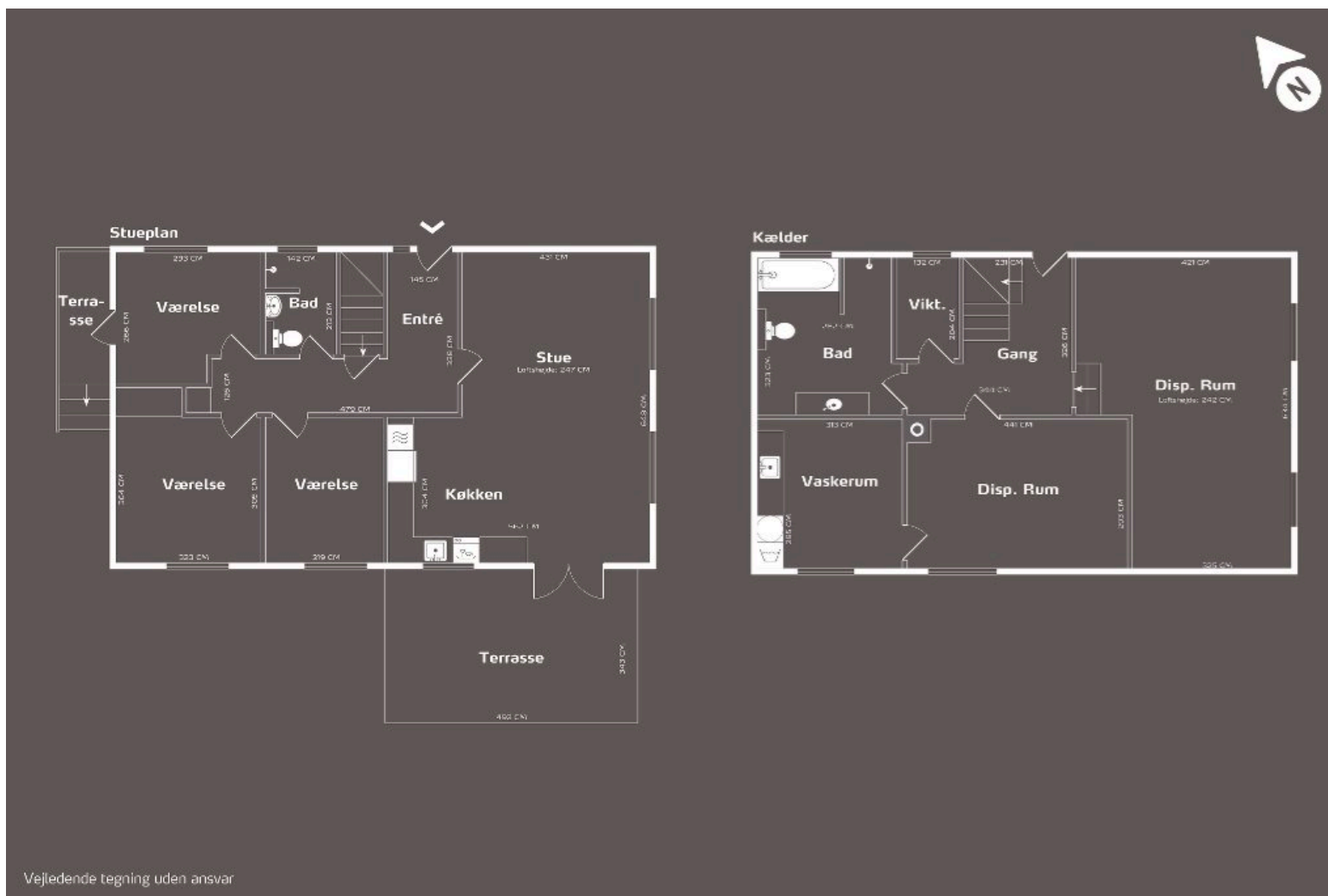
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steen Johansen

Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 4.400

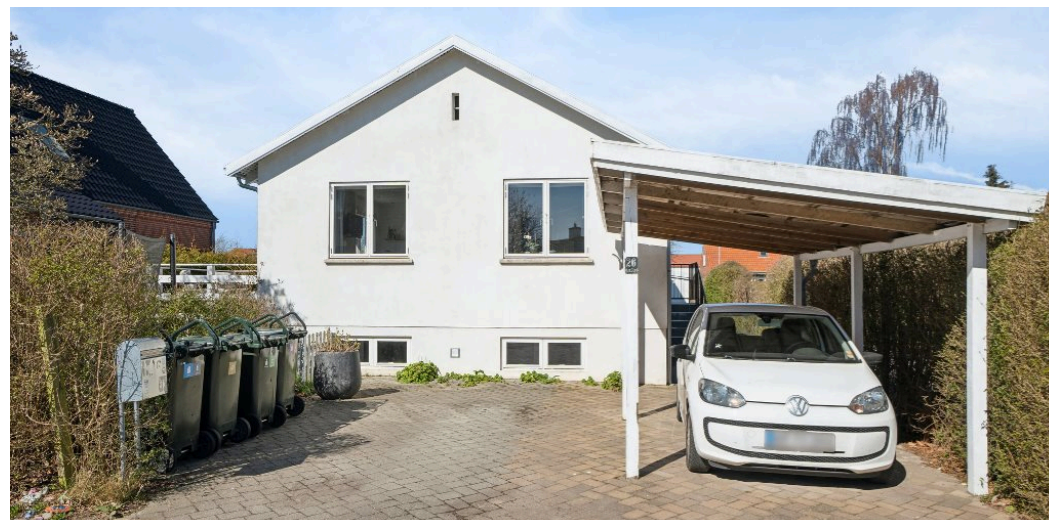
Dato: 14.4.2025



Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

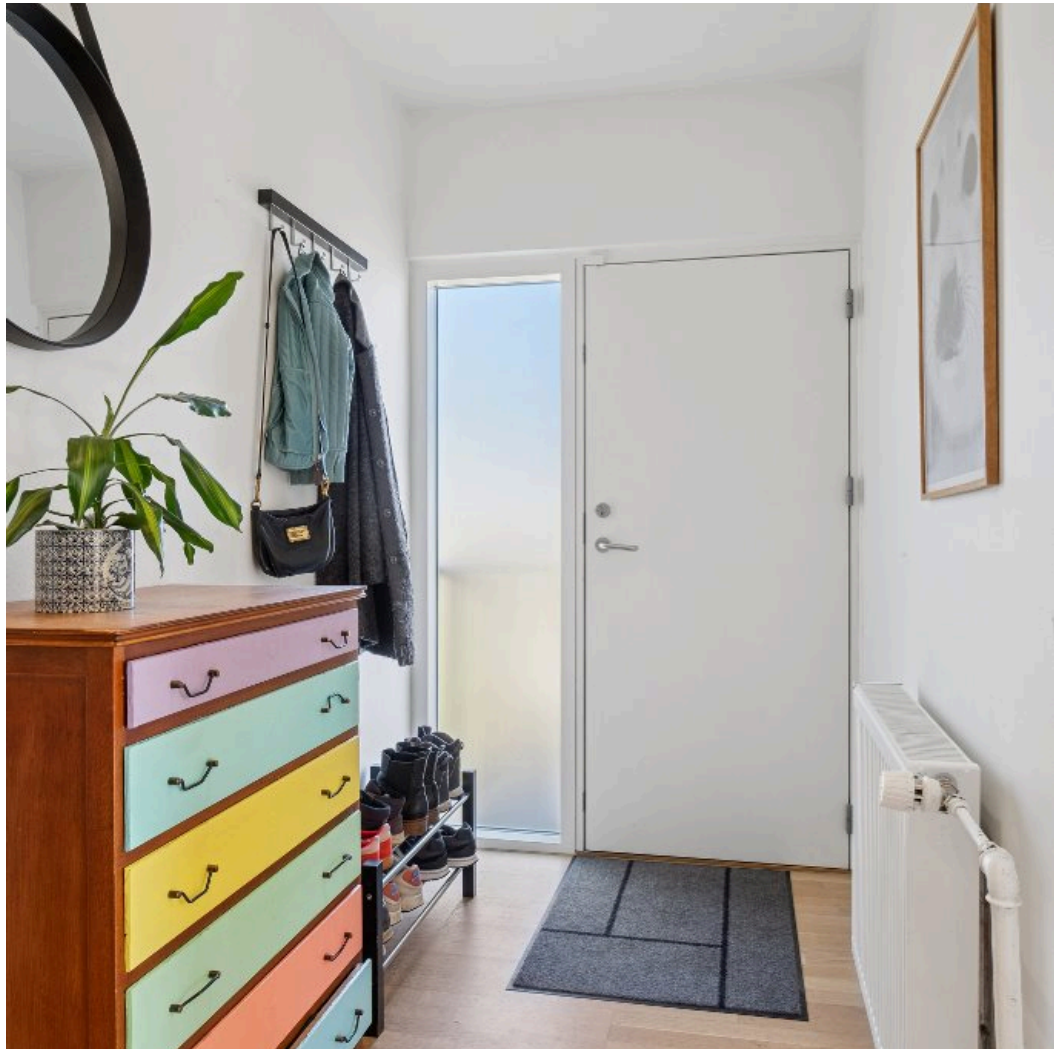
Dato: 14.4.2025



Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

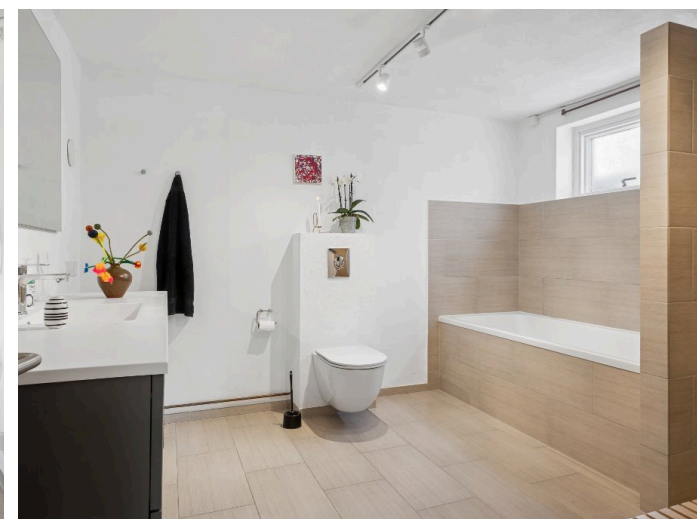
Dato: 14.4.2025



Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025



Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 6.235.000

 Sagsnr.: 19-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Hvidovre
 Matr.nr.: 29cl Hvidovre By, Strandmark
 BFE-nr.: 2081244
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.094.000,00
 Grundværdi: 4.124.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.275.200,00
 Grundlag for grundskyld: 3.299.200,00

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

Grundareal udgør:	600 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	82 m ²
Kælderareal:	82 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Carport	17 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

 21.9.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 25.6.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
 12.3.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 21.3.2005 Dok om fjernelse af en carport m.v.

Planer:

 Kommuneplan 2021
 for den nordlige del af Strandmarks kvarteret
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

 Navn: GF Strandøre
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 600,00 i form af: Byrde lyst pantstiftende
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

 type: Emhætte mærke: Siemens
 type: Kogeplader, induktion mærke: Siemens
 type: Indbygget ovn mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Blomberg
 type: Tørretumbler mærke: Bosch
 type: Skabsfryser mærke: Siemens
 type: Quooker mærke: bemærkninger: Pt. defekt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 6.235.000

 Sagsnr.: 19-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

 Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.124,00 Forbrug: 1.448,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillings forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus, sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:
Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet skur og drivhus er ikke anført på BBR. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 6.235.000

 Sagsnr.: 19-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.703,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.235.000,00
Grundskyld 2025	kr. 21.444,80	Indskud til grundejerforening	kr.	250,00
Renovation	kr. 4.519,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631,00
Rottebekæmpelse	kr. 312,21	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	39.350,00
Grundejerforening	kr. 180,00	I alt	kr.	6.282.231,00
Husforsikring	kr. 9.637,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.796,53			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.455 md./ 413.461 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.623 md./ 331.476 år v/ 26,12 %

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: 14.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 6.235.000

 Sagsnr.: 19-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025

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:
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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.822.303,28	1.822.303,28	1.815.469,64	DKK	4,00	129.671,27	23,25	8,58	0			

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING
SKAL DU KØBE NY BOLIG?

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter. En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt. Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning. Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang. Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt os på tlf. 3648 1555 eller hvidovre@lokalbolig.dk og hør nærmere.

Adresse: Søbyvej 26, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.235.000

Sagsnr.: 19-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 4.400

Dato: 14.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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