

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: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt villalejlighed i Søborg til den kræsne køber I hjertet af Søborg, tilbagetrukket og alligevel i kort gåafstand fra Søborg Hovedgades mange fristelser, finder I denne smukt renoverede villalejlighed i herskabelig stil. Boligen fordeler sine 188 etagemeter over et lyst og lækkert stueplan samt en god kælder på 80 kvadratmeter, og samlet set får I et køkken-alrum med original stuk og en stue foruden to værelser, tre disponible rum, et lækkert badeværelse, et toilet og et bryggers med bruseniche. Ude har I brugsret til en fælles have samt jeres egen, private terrasse. Køkken-alrummet og stuen er der, hvor I samles, og sikke nogle rammer at invitere venner og familie over i. Det stilfulde køkken er udstyret med en planimet Bora-kogeplade med integreret emfang, Quooker Cube i massiv messing, en pyrolyseovn samt en kombiovn fra Asko. derudover vil I bemærke det strålende lys og de elegante sildebensparketgulve i massiv eg. De to værelser har begge fine størrelser, og det oplagte soveværelse er med skabsvæg samt tæt forbindelse til det luksuriøse badeværelse med gulvvarme, Vola-armaturer i massiv messing og inventar fra WOODFORM. Tilbygningen med soveværelse og bad fik skiftet vinduer i 2021. Endvidere er der en god kælder med toilet, bryggers og tre disponible rum med mange anvendelsesmuligheder. Jeres private, hævede terrasse vender ideelt for solen mod sydvest, og her kan I nyde sommeren i ro og mag. Den fælles have er veletableret med frugttræer og farverige blomster, og til fælles brug med overboen er også et cykelskur med et tilstødende værksted samt mulighed for ladestander. Ejendommen ligger dejligt tilbagetrukket fra vejen, hvorfor her er ganske fredeligt. Alligevel er den centrale beliggenhed til at tage at føle på, da I på få minutter kan gå til Søborg Hovedgade, hvor alt fra restauranter, dagligvarebutikker og nicheforretninger til linje med direkte kurs mod København byder sig til for jer. Endvidere ligger også skole, daginstitution, lægehus og mange andre af hverdagens fornødenheder inden for en radius af en kilometer, hvilket får dagligdagen til at køre på skinner.

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: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025



Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025



Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
 Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gladsaxe
 Matr.nr.: 22ev Buddinge
 BFE-nr.: 221693
 Zonestatus:
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jf. Kort over vejforsyning
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1922 / 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 3.697.000,00
 Grundværdi: 3.800.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.697.000,00
 Grundlag for grundskyld: 3.040.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	771 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.2.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
 17.3.1952 Byplanvedtægt Forprioritet
 17.3.1952 Byplanvedtægt
 23.2.1977 anm byrder Vedtægter for ejerforening, Niels Finsens alle 98
 10.11.2003 Tillæg til vedtægter, lyst 23/2 1977 (dgb.nr.3056) bl.a. indeholdende bestemmelse om forkøbsret. Tillige lyst pantstiftende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
 Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer oplysninger fra sælger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra:

Sælgers faktiske forbrug i perioden xx udgør kr. xx

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt 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 forurenet 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Tillæg til oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ideelle anparter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 18.854,70	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.936,00	kr. 6.995.000,00
Forsikring 50% af 9.443,00 kr.	kr. 4.716,50	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation 50% af 8.542,00 kr.	kr. 4.271,00	kr. 10.000,00
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		kr. 43.850,00
		I alt
		kr. 7.048.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.778,20	

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.181 md./ 458.172 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.145 md./ 373.735 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: 11.6.2025. 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:** Standardfin. i salgsopt. kan ikke opnås, skal reduc. m. tinglyst sikkerhed

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: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 11.6.2025

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:

Pt. ukendt

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	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	3.678.945,16	3.964.722,88	3.897.253,12	DKK	2,94	224.411,32	27,25	8.37				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bevaringsværdig bygning

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

Arealer og vurdering

Køber gøres opmærksom på, at boligarealer er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelsen, idet der for ideelle anparter ikke foreligger oplysning om tinglyste arealer el.lign. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er baseret på en tidligere ejers angivelse, hvorfor sælger ikke indestår for rigtigheden heraf. Køber opfordres derfor til selv at opmåle ejendommen. Evt. arealafvigelse er sælger uvedkommende, og der kan ikke gøres krav imod sælger som følge heraf.

Beløb for ejendomsværdi og grundværdi vedrører hele ejendommen. Grundarealet og bebygget areal vedrører den samlede ejendom.

Boligarealet vedrører det areal, hvortil brugsretten er knyttet. Kælderarealet er angivet for hele ejendommen, opdelingen heraf fremgår af samejekontrakten.

Opdelingen af haven fremgår af samejekontrakten. For så vidt angår opdeling af haven i.h.t. samejeoverenskomst er dette alene tinglyst for et tidsrum af 30 år fra udstedelsesdagen jfr. udstykningsloven.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse – bygninger

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR- ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset ikke er noteret på BBR]. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af [her anføres, hvad der ikke er godkendt, f.eks. tilbygningen] samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Adresse: Niels Finsens Alle 98, st., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 6.995.000Sagsnr.: 16-X0002055
Ejerudgift/md.: kr. 3.815Dato: 11.6.2025

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.