

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: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023



Beskrivelse:

Rækkehus beliggende i bebyggelse med i alt fem rækkehuse. Her er kort afstand til en gåtur i grønne omgivelser i Nymosen, og gode indkøbsmuligheder finder man på Søborg Hovedgade som byder på alt fra supermarkeder til special forretninger og spisesteder. Ligeledes giver Kildebakke St. nem transport til København, tog til Nørreport St. på knap 20 min.

Boligen er indrettet med entre med klinkegulv og garderobeplads. Gæstetoilet indrettet med elementer fra Tectum. Flot stilrent køkken og lys stue i åbent miljø opdelt af trappe til 1. sal. Det stilrene køkken er fra Tectum og med lækre hårde hvidevarer fra Siemens. I køkkenet er der ligeledes plads til spisebord. Fra den lyse stue er der udgang til egen terrasse.

1. salen byder på stort badeværelse med brus og god opbevaringsplads i de lækre elementer fra Tectum. På 1. sal findes også stort soveværelse og 2 børneværelser. Boligen har egen kælder på 44 kvm der er opdelt i stort vaskerum/bryggers med god plads til opbevaring og stort ekstra rum med mange anvendelsesmuligheder - 'gamerrum' til børnene, hjemme biograf eller dejlig stort kontor. Bryggerset er indrettet med lækre moduler, bordplade og vaskemaskine og tørretumbler fra Siemens.

Boligen fremstår i lækre materialer, en ny og indflytningsklar bolig.

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.

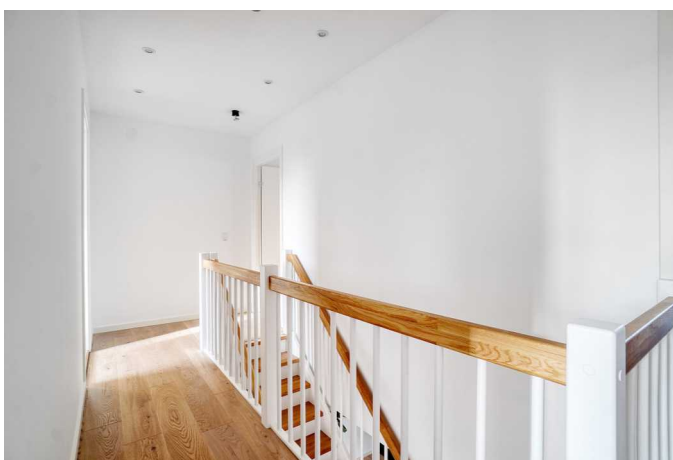
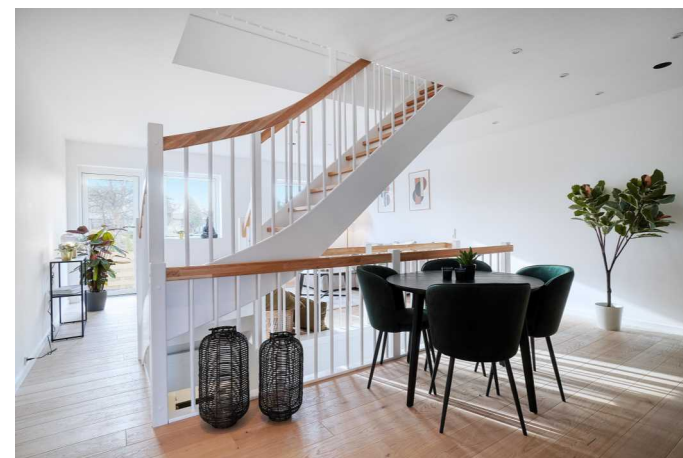
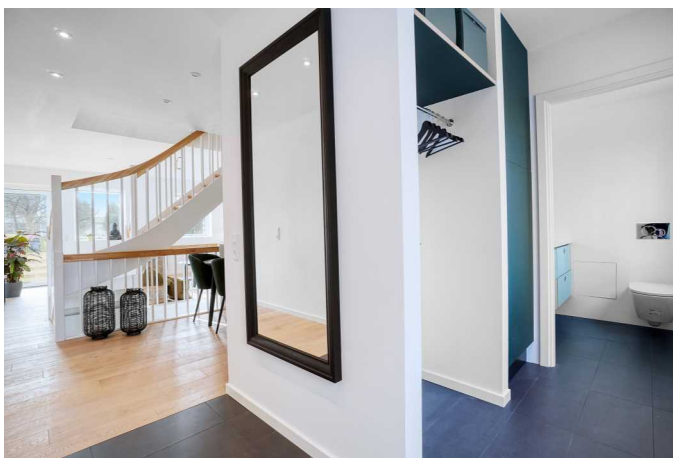
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rudolph de Klauman

Adresse: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

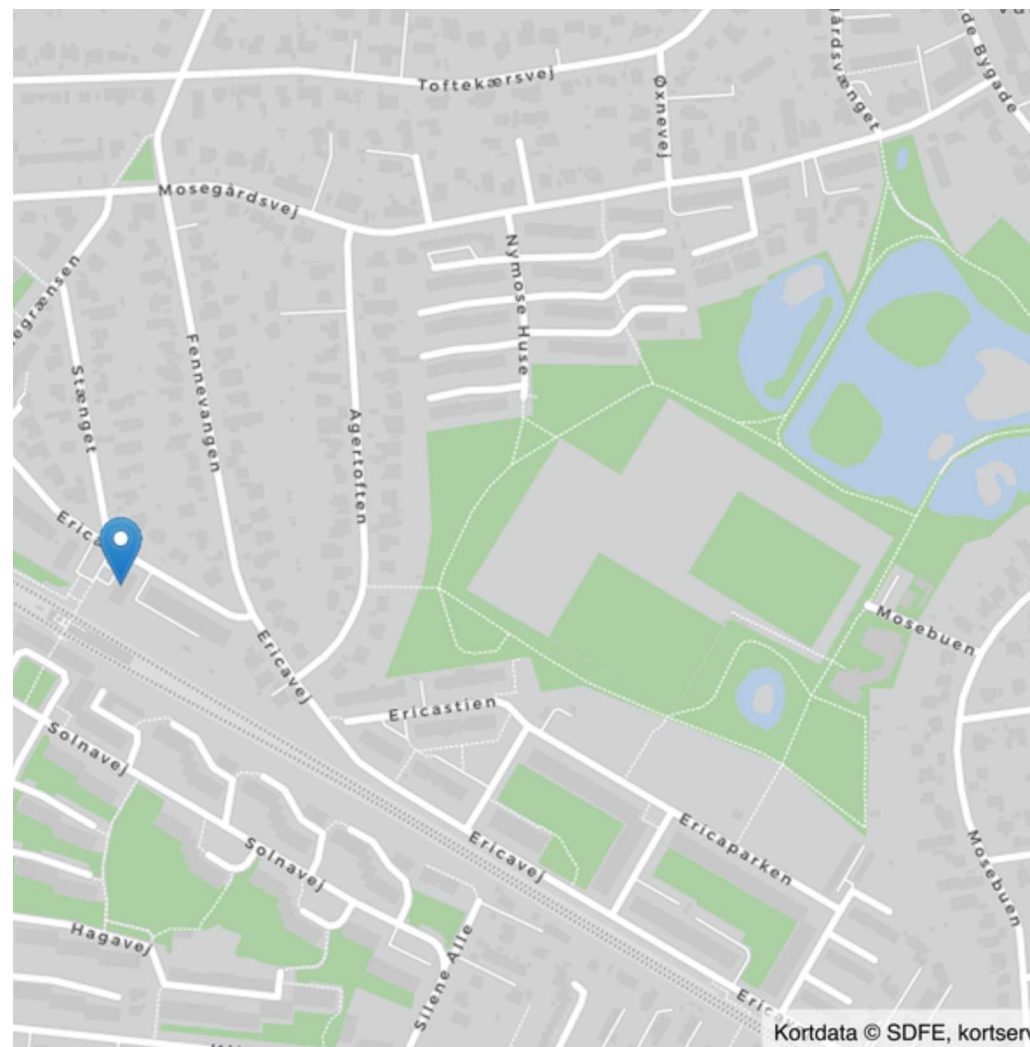
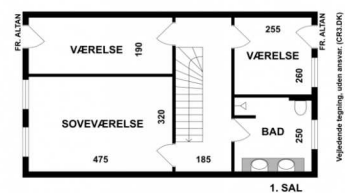
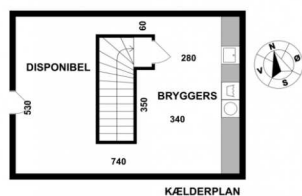
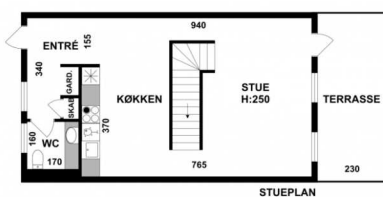
Dato: 01.09.2023



Adresse: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023



Adresse: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	3 fæ Vangede
BFE-nr.:	200600
Ejerl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1956/2023

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2021
Offentlig ejendomsværdi:	5.995.000 kr.
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.330.899 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	158 m ²
Heraf tinglyst	114 m ²
Heraf kælderareal:	44 m ²
BBR-boligareal:	114 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af	66.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendom under udstykning

Boligen har endnu ikke selvstændigt blad i tingbogen.
Oplysning om sikkerhed til ejerforening er anslået til maksimal beløbet, kr. 66.000.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens køle-/fryseskab. Siemens ovn. Siemens kogeplade. Siemens opvaskemaskine. Siemens vaskemaskine. Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Terrasse. Ved ejendommen er der etableret parkeringspladser.

Adresse: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Jf. police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskat og Ejendomsværdiskat

Boligen er endnu ikke selvstændigt vurderet af SKAT hvorfor udgifter til ejendomsskat og ejendomsværdiskat oplyst i nærværende salgsoptilling er anslåede udgifter. Køber må forvente en ændring i disse udgifter når ejendommen vurderes af SKAT. Der henvises til bilag for ejendomsværdiskatteberegning. Beregningerne er foretaget efter bedste skøn, da SKAT ikke længere udarbejder normalt for ikke-vurderede ejendomme. Fsva. ejendomsskat er det i salgsoptillingen anførte beløb baseret på hovedejendommens nuværende udgift til ejendomsskat ligeligt fordelt på de 5 boliger.

Ejerforening

Rækkehuset har ejerlejlighedsstatus og der er medlemspligt til Ejerforeningen Kildebakken.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering

Ejendommen er beliggende i byzone. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, jf. jordforureningslovens § 50a.

Stempelrefusion

Der kan ikke opnås stempelrefusion i forbindelse med tinglysning af købers lån.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.560 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales pt. kr. 380,- i aconto varme pr. mnd. og kr. 152,- i aconto vand.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Grundfond
Ejendomsskat, ANSLÅET

Pr. år

21.444
39.319
3.931
9.837

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	5.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	37.850
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	2.500
I alt	6.039.350

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.

Ejerudgift i alt 1 år

74.531

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 36.328 md./ 435.932 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.597 md./ 355.164 år v/22,80%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.09.2023

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: 1/2 - 1/8

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: Ericavej 161C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 5.999.000

Sagsnr.: RK00013
Ejerudgift/md.: 6.211

Dato: 01.09.2023

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:

Der er optaget 2 stk. fælleslån i ejerforeningen, denne bolig har betalt sin andel af fælleslånene.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering