

## Salgsopstilling

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018



### Beskrivelse:

Hvis du drømmer om høj himmel og masser af albuenum omkring dig, men samtidig kun vil have en kort køretur til det indre København, så er denne ejendom noget for dig. Her har du næsten en halv hektars grund til rådighed med marker og en stor have, der støder direkte op til et skønt skovstykke med Albertslund Golfklub som nabo. Og boligen byder på gavmild plads til den store børnefamilie.

Ejendommen daterer sig tilbage til år 1877, og den emmer da også af landlig idyl. Især charmerer de delvist træbeklædte ydervægge, de sprossede bondehusvinduer og indgangspartiet med bislag ved den hyggelige gårdhave.

Inden døre fortsætter det gode indtryk gennem boligens 324 m<sup>2</sup>, som fordeler sig på to plan. På den ene side af entréen findes et stort, tidssvarende køkken med lækker indretning og plads til et spisebord. På den anden ligger en stor stue opdelt af en halvvæg, og her skaber brændeovnen og de synlige bjælker en hyggelig atmosfære. Foruden et badeværelse og et bryggers byder stueplanet også på tre værelser med masser af muligheder.

På førstesalen er der et toilet, to møblerbare reposer samt fem værelser, så her er ligeledes mange muligheder for kreativ indretning. Fra et af værelserne er der tilmed adgang til en sydvestvendt altan i gavlen, hvor du kan slappe af i aftensolen. Gårdhaven og den tilstødende terrasse vender ligeledes mod sydvest, og her har du det ideelle sted at forkæle familien med gode grillmiddage i sommersolen.

Haven er ugeneret og omkranset af ranke, gamle træer, som både giver hyggelige skygekroge og mulighed for at bygge huler. Resten af grunden er anlagt med marker, og den tilhørende lade kan sagtens indrettes med hestebokse.

Her får du med andre ord en stor ejendom på landet, men nær alle byens muligheder. Kontakt os for mere information.

### 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: Jørgen Larsen

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018



Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018



 Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Albertslund Kommune
Matr.nr.:	40a Herstedvester By, Herstedvester
Zonestatus:	Landzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1877 / 1961

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2016
Offentlig ejendomsværdi:	2.250.000
Heraf grundværdi:	678.300
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.300.000
Grundskatteloftsværdi:	678.300

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur, Emhætte, Køle-/fryseskab: LG, Køle-/fryseskab: LG, Vaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Candy

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	6127 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	70 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	174 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	250 m <sup>2</sup>
- Erhvervs areal heraf	250 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	20-10-2017

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

1. 2017-03-27 Servitut om Byggelinjer
2. 1876-09-20 Dok om vejret mv samt anlæg og vedligeholdelse (33S.fol.165) Vedr. 1 A -
3. 1934-01-25 Dok om Brønd m.m.
4. 1961-02-03 Dok om el-master mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 1 A
5. 1964-08-20 Dok om el-master mm, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 1 A -
6. 1964-10-16 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 1 A
7. 1964-10-16 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 1 A
8. 1968-09-12 Dok om kabler mm Vedr. 1 A
9. 1968-09-12 Dok om kabler mv Vedr. 1 A
10. 1972-11-16 Dok om indskrænkning i salg af planteskoleprodukter mm
11. 1972-12-08 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1 A -
12. 1981-05-27 Dok om byggelinier mv Vedr. 1 A
13. 1985-06-10 Lokalplan nr. 25.3 Vedr. 1 A
14. 1985-11-13 Ekspropriationsfortegnelse
15. 1985-12-20 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1 A

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 49.300                      Forbrug: 3458

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

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 K1,K2 og K3

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K1,K2 og K3

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: F.

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.000,00	Kontantpris:	3.890.000
Ejendomsskat	23.021,50	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	25.060
Husforsikring	12.264,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	25.060
Renovation	5.478,00		
Rottebekæmpelse	43,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	53.806,50	I alt	kr. 3.940.120

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.114 md./ 217.368 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.683 md./ 176.196 år v/ 27.4 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 09.05.2018. 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: - . **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. Danske bank, BRF kredit

Adresse: Snubbekorsvej 58, 2620 Albertslund  
Kontantpris: 3.890.000

Sagsnr.: 0166  
Ejerudgift/md.: 4.484,00

Dato: 09.05.2018

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	1.770.000	1.731.809	1.796.059	DKK	0.5040	27.414	22,50	0.7791	0.00			0.00

**Øvrige servitutter:**

16. 2005-07-13 Lokalplan nr. 1.1