

Salgsopstilling

Formulærens 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: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Klassisk engelsk rækkehus fra 1903 beliggende på Christiansholms Parkvej 12 i rækkehusenes sydlige karré og med Christiansholms Slot som genbo.

De eftertragtede engelske rækkehuse ligger få hundrede meter til Øresund, Dyrehaven og Klampenborg Station samt tæt på områdets gode skoler og indkøbsmuligheder.

Ejer har ejet ejendommen siden 2007, hvor rækkehuset efterfølgende i 2007/2008 gennemgik en omfattende renovering herunder bl.a. nyt tag, isoleret over- og underetage med nye vinduer, overalt ny vvs og el med IHC anlæg. Hele stueetagen har flotte massive brede Dinesen Douglas plankegulve og den store opholdsstue er med ny stuk, mens den oprindelige stuk i andre rum er renoveret. I underetagen er der lagt central gulvvarme samt etableret udvendig trappe og dørparti til underetagen. Ejer har derudover løbende vedligeholdt ejendommen, som fremstår i god stand med mange smukke originale detaljer.

Rækkehuset på 279 m² indeholder bl.a. præsentabel hall og trappeløb til 1. sal og underetagen. Stor opholdsstue som vender mod karréens gårdmiljø og via dobbeltdøre adgang til endnu en opholdsstue.

På 1. sal: Repos, stort forældresoveværelse med udgang til sydøstvendt altan (oprindeligt to værelser), børneværelse samt stort badeværelse med store italienske travertinfliser, badekar, bruser samt vaskemaskine og tørretumbler.

På 2. sal (loftsetagen): Stort soveværelse med loft til kip og badeværelse med brus og el-gulvarme.

I underetagen på 91 m² heraf 40 m² godkendt til beboelse: Hall med indbygget garderobeskab, brusebadeværelse og stort køkken med elementer fra 2008 i massiv valnød fra Funktion (Karen Wellendorph), Miele hårde hvidevarer og induktionskogeplade. Fra køkkenet udgang til ejendommens baghave. Herudover disponibelt rum samt teknikum. I underetagen er der ligeledes smukke travertinfliser.

Rækkehusets forhave har belægning med smukke chaussesten, og baghaven er med græs og chaussesten.

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: Kristian Lützu

Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024



Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024



Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

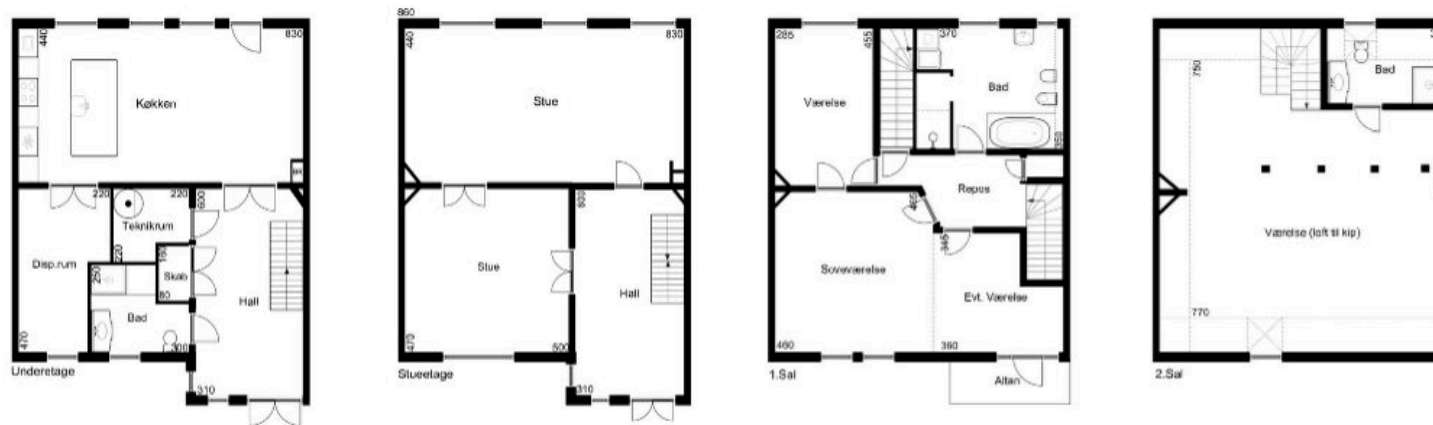
Dato: 6.1.2024



Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024



Vejledende plantegning - Uden ansvar - Ikke målfast 

Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 1CF Kristiansholm
BFE-nr.: 2035238
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1903

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 21.023.000,00
Heraf grundværdi: 6.567.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 16.818.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 5.253.600,00

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

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

type: Quooker mærke: bemærkninger: afmonteret
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Dampovn mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele bemærkninger: Induktion
type: Emhætte mærke: Atag
type: Ovn mærke: Miele
type: Køle-fryseskab mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 199 m²
Grundareal ifølge: ESR
Hovedbyg.bebyg.areal: 91 m²
Kælderareal: 91 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 279 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 19-04-2023

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening: Ja**

Navn: Christiansholms Villakarréers Ejerlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 50.000,00 I form af: Ejerpantebrev,
Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Servitutter:

23.7.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.2.1921 Dok om fælles brandmur/gavl mv
2.2.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt (6/Æ-6918)
8.7.1950 Pligt til at være medlem af Christiansholms Villakarréers Ejerlaugs
Varmecentral anlægs- og driftsudgifter
20.6.2008 Lokalplan nr. 302
18.10.2019 Vedtægter: Ny vedtægt for Christiansholms Villakarréers ejerlaug

Separatkloakering:

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Brændeovnen/pejseindsatsen

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 2, jf. Kulturstyrelsens register.
At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.000,00 Forbrug: 2.895,5 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der opkræves 11.975 kr i acontovarme pr. kvartal, hvilket svarer til 47.900 kr. pr. år.

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

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	153.577,60	Kontantpris/udbetaling	25.000.000,00
Ejendomsskat 2024	26.793,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	47.905,50
Husforsikring	7.000,00	Tinglysningsafgift skøde	151.850,00
Fællesudgifter grundejerforening	32.661,00	evt. aflysning af gammel ejerpantebrev grundejerforening anslået	4.000,00
Røttelempelse	452,50	Ejerskiftegebyr ejerforening	1.650,00
Skorstensfejning	936,84	I alt	25.205.405,50
Ejerudgift i alt 1. år:	221.420,94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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: 1.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 151.740 md./ 1.820.883 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 121.173 md./ 1.454.073 år v/ 24,57 %
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: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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

Adresse: Christiansholms Parkvej 12, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000624
Ejerudgift/md.: 18.452

Dato: 6.1.2024

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 p.t. et fælleslån i ejerlauget. Lånet er optaget i 2006 på ca. 2,78 mio. kr. til renovering af kloak. Restgælden udgør i alt ca. 102.000 kr. Denne ejendom har indfriet sin andel af fællesgælden og deltager ikke i den solidariske hæftelse.

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	Anden lånetype	2.490.000,00	2.490.000,00	2.496.225,00	DKK	3,02	91.383,00	25,00	3,03	0			