

## 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: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024



### Beskrivelse:

I det skønne og stemningsfulde hus på Fabritius Allé 16 i Klampenborg åbner der sig en verden af muligheder, både inde og ude.

Med sine fire etager og 295 m<sup>2</sup> udnyttede etagemeter rummer huset utallige værelser, der inviterer til kreativ udfoldelse og hyggelige stunder. Den grønne og frodige have er lige så indbydende med forskellige "rum", der indbyder til udendørs aktiviteter og afslapning.

Villaen har charme og sjæl med fine detaljer som bl.a. stuk i lofter, flotte franske døre og sprossede vinduer. Stueetagen indeholder hall med gæstetoilet og tre skønne stuer med sortmalede plankegulve. Fra spisestuen direkte udgang til den store vestvendt terrasse med markise og nedgang til haven.

Opholdsstuen har indbyggede reoler som er håndbyggede på stedet samt pejs med pejseindsats fra Philip Pejse. Herudover kontor og flot håndsnedkererede køkken fra Handcrafted år 2019 med malede mørke fronter og carrara marmorbordplader, der indbyder til kulinarisk eventyr.

På første sal er tre gode soveværelser samt brusebadeværelse. Det ene soveværelse er omdannet til walk-in garderobe. Forældresoveværelser er indrettet med fransk altan og børneværelset har dybe indbyggede skabe, installeret vask og udgang til terrasse.

På loftetagen et disponibelt rum med udgang til egen sydvendt terrasse.

Kælderen er anvendelig og istandsat og indeholder forrum med indbyggede skabe, stort badeværelse med badekar og bruser, bryggers og depotrum. Desuden to gode disponible rum indrettet som teenageværelse og opholdsrum med udgang til haven via dobbelt glasdør. I kælderen er installeret genvinding ventilation fra Duka i alle rum.

Haven er pragtfuld og fuldstændig ugeneret med skøn ny overdækket pergola og tre gode opbevaringskure til haveredskaber, cykler og brænde.

**Beskrivelsen fortsættes på næste side**

### 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: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024

---

Den smukke allé hvor ejendommen er beliggende er kendt for de originale gaslygter til gadebelysning som eneste villavej i Danmark. Lygterne skaber en magisk atmosfære, der lyser vej til hjemmet og tilføjer en ekstra dimension til området. Se mere om vejen og lygterne på [www.fabritiusalle.dk](http://www.fabritiusalle.dk).

Vejens beboere har et godt sammenhold med udgangspunkt i det gaslaug, som er oprettet til at sørge for driften af gaslygterne. Vejen har fibernet og får fjernvarme i 2025.

Fabritius Allé er en eftertragtede beliggenhed med kun få hundrede meter til Øresund, Dyrehaven og Klampenborg Station samt tæt på skoler og området gode indkøbsmuligheder på Ordrupvej og Jægersborg Allé. Som "genbo" ligger Christiansholm Mose med bl.a. to tennisbaner.

Bemærk den lave ejerudgift.

**Se mere på [lutzau.dk](http://lutzau.dk)**



Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024





Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024





Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024





Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 1II Kristiansholm m.fl.  
BFE-nr.: 2035398 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1928

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 11.241.000,00  
Grundværdi: 6.846.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.992.800,00  
Grundlag for grundskyld: 5.476.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG  
type: Ovn mærke: AEG  
type: Kogeplade mærke: AEG  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	915 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	102 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	102 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	20 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	193 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	32 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	14 m <sup>2</sup>
-heraf Fritliggende overdækning	18 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

15.10.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv

#### **Separatkloakering:**

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

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes 1 stk. brændeovn/pejseindsats 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.

#### **Grundejerforening**

Der findes en frivillig grundejerforening, "Gaslygtelaug", som koster 1.000 kr pr. år.

#### **Bevaringsværdig**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 5 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

Adresse: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 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 stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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

#### **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: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 45.863,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	17.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 27.932,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.276,50
Husforsikring	kr. 8.647,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	109.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 310,00	I alt	kr.	18.127.126,50
Renovation	kr. 3.550,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Skorstensfejning	kr. 565,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 86.867,28			

**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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 102.354 md./ 1.228.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 82.988 md./ 995.859 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 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: 30.7.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Fabritius Alle 16, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.995.000Sagsnr.: 19990000683  
Ejerudgift/md.: kr. 7.239

Dato: 9.8.2024

**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:****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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	516.850,30	516.850,30	516.850,30	DKK	4,02	24.356,33	26,25	4,18	0			
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	4.232.366,58	4.192.062,77	4.130.690,97	DKK	-0,28	62.561,40	24,75	0	0			