

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: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Flot arkitekttegnet funkisvilla med et moderne twist.

Den minimalistiske villa er oprindeligt opført i 1935 attraktivt beliggende få hundrede meter fra Øresund. Tæt på Charlottenlund Skov, Skovshoved Skole, Havnen, Halgodt, SIF, Jægersborg Allé samt områdets utal af attraktive fritidsmuligheder.

Ejendommen er beliggende på en 694 m² solrig ugenert vestvendt grund og er indvendigt som udvendigt løbende istandsat og fremstår i dag som en funktionel og hyggelig familievilla i ét plan med en god underetage. Ejendommen er koksgrå med sorte vinduer og hævet flisebelagt terrasse med nedgang til haven.

Indvendigt er huset gennemgående renoveret med bl.a. snedkerkøkken, eksklusive Dornbracht armaturer, Buster and Punch stikkontakter, ny el samt istandsat kælder med nyt stort badeværelse. De flotte egetræsparketgulve i stueetagen strækker sig igennem hele huset og tilføjer varme og karakter til de lyse og luftige rum. Den funktionelle bolig indeholder entré med grønne marmorfliser med få trapper op til en fordelingsgang med gæstetoilet og adgang til to børneværelser og to store opholdsstuer.

Det store køkken alrum med spisebord indeholder eksklusivt køkken fra Handcrafted med marmorbordplade, induktionskogeplade, messing greb, vask og Quooker. I forlængelse af køkkenet stor og lys opholdsstue med store vinduer i hele stuens længde samt flot håndlavet vindueskarm i messing. Som et centralt element i den rummelige stue er en Grigio marmor pejsevæg.

Begge opholdsrum som danner rammen om den daglige trivsel har direkte adgang til den skønne anlagte terrasse.

Herudover fordelingsgang med adgang til stort forældresoveværelse med indbyggede garderobeskabe, brusebadeværelse med speciallavet håndvask i Carrara marmor samt to børneværelser.

I den højloftede kælder er fordelingsgang, nyt stort badeværelse med badekar samt tre store disponible rum, hvoraf det ene rum er indrettet som et teenage opholdsrum. Ejendommen har fjernvarme samt carport.

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: Mick Damm

Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024



LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024



Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

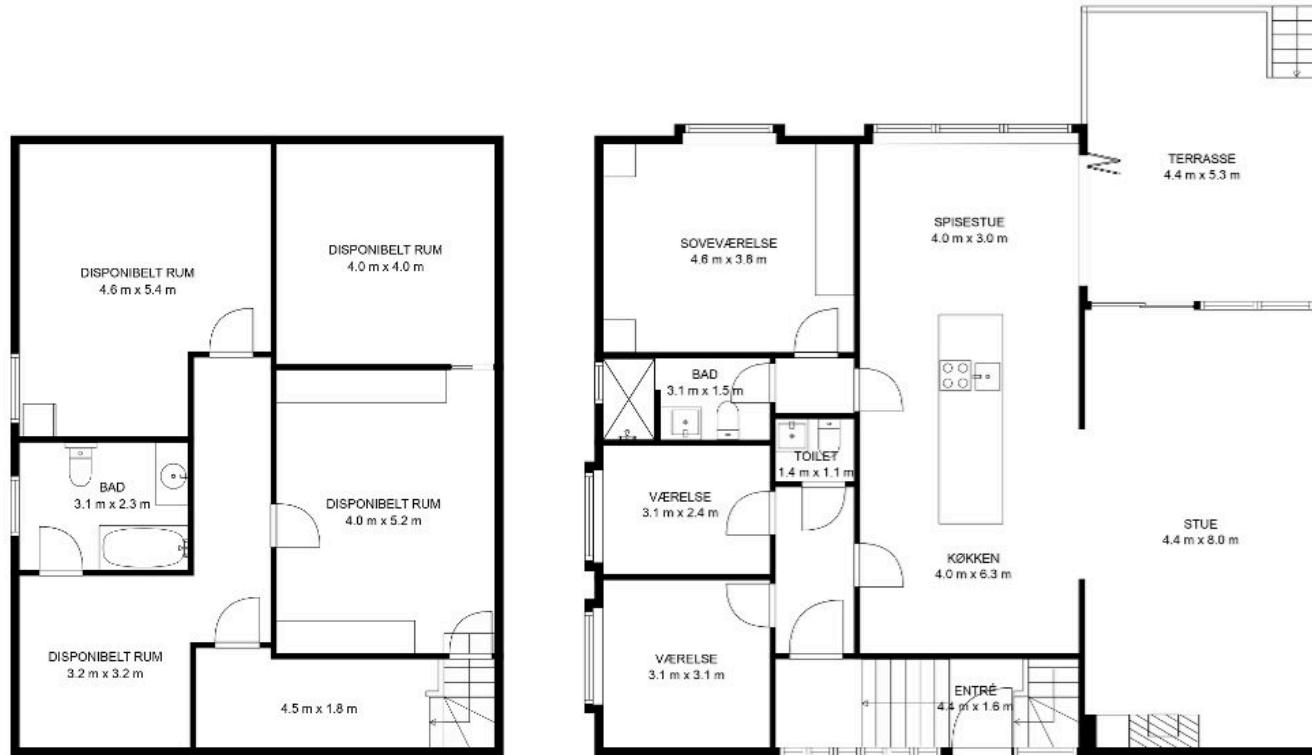
Dato: 6.1.2024



Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024



KÆLDER

STUEPLAN

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



Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 5NC Ordrup
BFE-nr.: 2037065
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1935 / 1968

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 13.550.000,00
Heraf grundværdi: 7.406.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.840.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 5.924.800,00

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

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	694 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	97 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	17 m ²
-heraf Carport	18 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 13-09-2023	

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

24.12.1919 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv (6S9349)
3.6.2004 Lokalplan 61.1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024

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 rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.268,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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.

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: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	69.880,00	Kontantpris/udbetaling	12.995.000,00
Ejendomsskat 2024	30.216,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.617,50
Husforsikring	10.000,00	Tinglysningsafgift skøde	79.850,00
Renovation	8.047,00	I alt	13.082.467,50
Skorstensfejning	382,47	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Rottebekæmpelse	292,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	118.817,97		

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 78.967 md./ 947.608 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 63.057 md./ 756.689 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: Ordrup Jagtvej 117, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 12.995.000Sagsnr.: 19990000697
Ejerudgift/md.: 9.901

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:**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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,50			0				
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,23			0				

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 7, 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.

Separatkloakering:

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Årstal for planlagt ændring af status 2028 - Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2048. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende