

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: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024



Beskrivelse:

Renoveret 50'er nostalgi med sans for detaljen.

Denne sirligt restaurerede arkitekttegnede villa tæt på Dyrehaven indrammer en begavet respekt for 1950'ernes stramme linjer og materialeforståelse. Med kun to ejere siden opførelsen og en nænsom istandsættelse ved overdragelsen tilbage i 2004, er der tale om en indsigt i husets historik med en opdateret tilgang, der har videreført arkitektens originale tanker med huset på allerfineste vis.

Ankomsten til huset sker via en 60 meter lang indkørsel, hvor roen langsomt sænker sig, mens du triller op af alléen omkranset af japanske kirsebærtræer. Belysningen fra gadelamperne på Hovmarksvej aftager i samme takt og overtages af skæret fra Arne Jacobsens Eklipta-lamperne, der sammen med husets håndstrøgne changerende mursten og mahogni-partier, opfylder alle kriterier for rendyrket 50-nostalgi.

Ankomstpartiet er belagt med gamle glatte brosten, der sammen med det nye fuldmurede skur med ditto mahognifacader og overdækket cykelparkering giver en følelse af gårdsplads, hvor to biler nemt kan parkere og oplade via den installerede 22KW-lader. Huset fik nyt tegltag i 2020 med en konsekvent beslutning om at lægge den tykke vingetegl-type, der er er magen til husets oprindelige tag. Året efter blev der lagt omfangsdræn med pumpe, der sørger for at fundamentet og kælderen holdes tør og modvirker fugtskader. I 2006 blev fugerne rensed op og stædigt omfuged med den originale strandsandsmørtel. Vinduerne blev samtidig skiftet og erstattet med lige præcis den samme model som fra husets fødsel og selvfølgelig udstyret med originale Kay Fisker-greb.

Via entréen er der adgang til kontor i forlængelse af stuen, der med store vinduespartier giver fuld gennemstrømning af lys og luft og forsyner stuen med flotte kig til haven med sin gamle beplantning og frugttræer. Pejseindsatsen i stuen har kig fra begge sider og integrerer naturligt køkkenet, der ligger i åben forbindelse med spisestuen. Køkkenet er fra 2006, men er for nyligt opdateret med nye kvalitets hårde hvidevarer. Mærket på køkkenet er SieMatic, der leverer tysk kvalitet fra øverste køkkenskuffe og gulvet i køkkenet er belagt med smukke Ølands-fliser, der matcher vindueskarmene og giver en smuk materialekonsekvens huset igennem.

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: Carina Lützu

Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024

Overalt er der indlagt nyt el, men som resten af huset er der heller ikke her blevet gået på kompromis. Derfor er de originale stikkontakter renoveret og nænsomt placeret igen – dog uden datidens stofledning. Stueetagen har en god rummelighed, der underbygges af en fantastisk loftshøjde på 260 cm.

Et par trin op ligger tre gode værelser og et badeværelse med originale klinker og badekar. Afdelingen har ét stort og to mindre kamre, der sagtens kan slås sammen til ét stort og er indbegrebet af en børne/teenageafdeling en etage væk fra masterbedroom på 1. salen.

Heroppe er der isat fuldelektriske vinduespartier i taget fra Vitral, der modsat traditionelle Velux-vinduer ikke har brede karme. Det gør en himmel til forskel og sender masser af dagslys ind i førstesalens, repos, soveværelse og nyrenoverede badeværelse belagt med terrazzo på gulvet.

Husets kælder rummer stort vaskerum, opbevaringsplads, viktualierum og teknikrum, der samler og diskret gemmer de moderne fornødenheder af vejen såsom samlingen af de mange internetstik, der er ført rundt overalt i huset.

Den flotte vestvendte private have byder på masser af eftermiddags -og aftensol og en beplantning, der ændrer sig i takt med sæsonerne og skaber en levende have fra forår til efterår. Havens omdrejningspunkt er det sjældne Gingotræ, der i sin unikke afstamning klæder den fine arkitektoniske 50'er perle, der i dag fremstår i nærmest bedre stand end da arkitekt Hans Christian Olrik tegnede huset til de tidligere ejere i 1957.

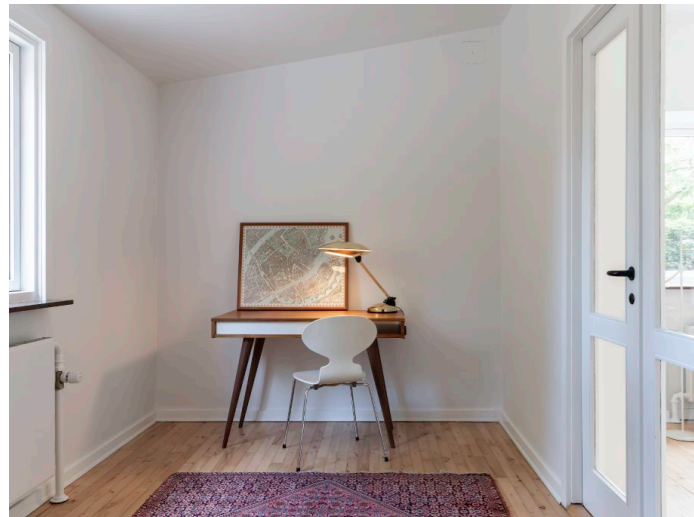
Hovmarksvej ligger med kort til alt: Offentlig transport, indkøb, skoler, institutioner og gymnasier, mens vejen samtidig placerer sig i naturen midt imellem Dyrehaven og Bernstorffsparken. Beliggenheden er intet mindre end fantastisk for området og med denne villa oplever du stemningen fra 50'er tidens ærlige udtryk med et moderne hus der leverer et minimum af vedligeholdelse på en rolig grund.

Se mere på lutzau.dk

Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

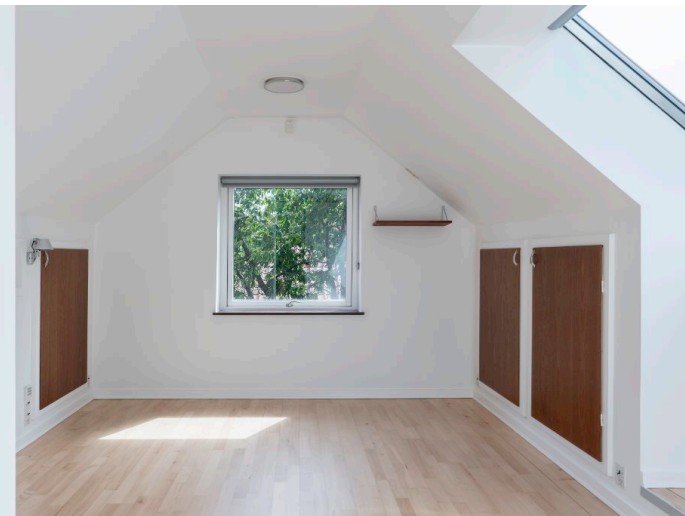
Dato: 2.8.2024



Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024



Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

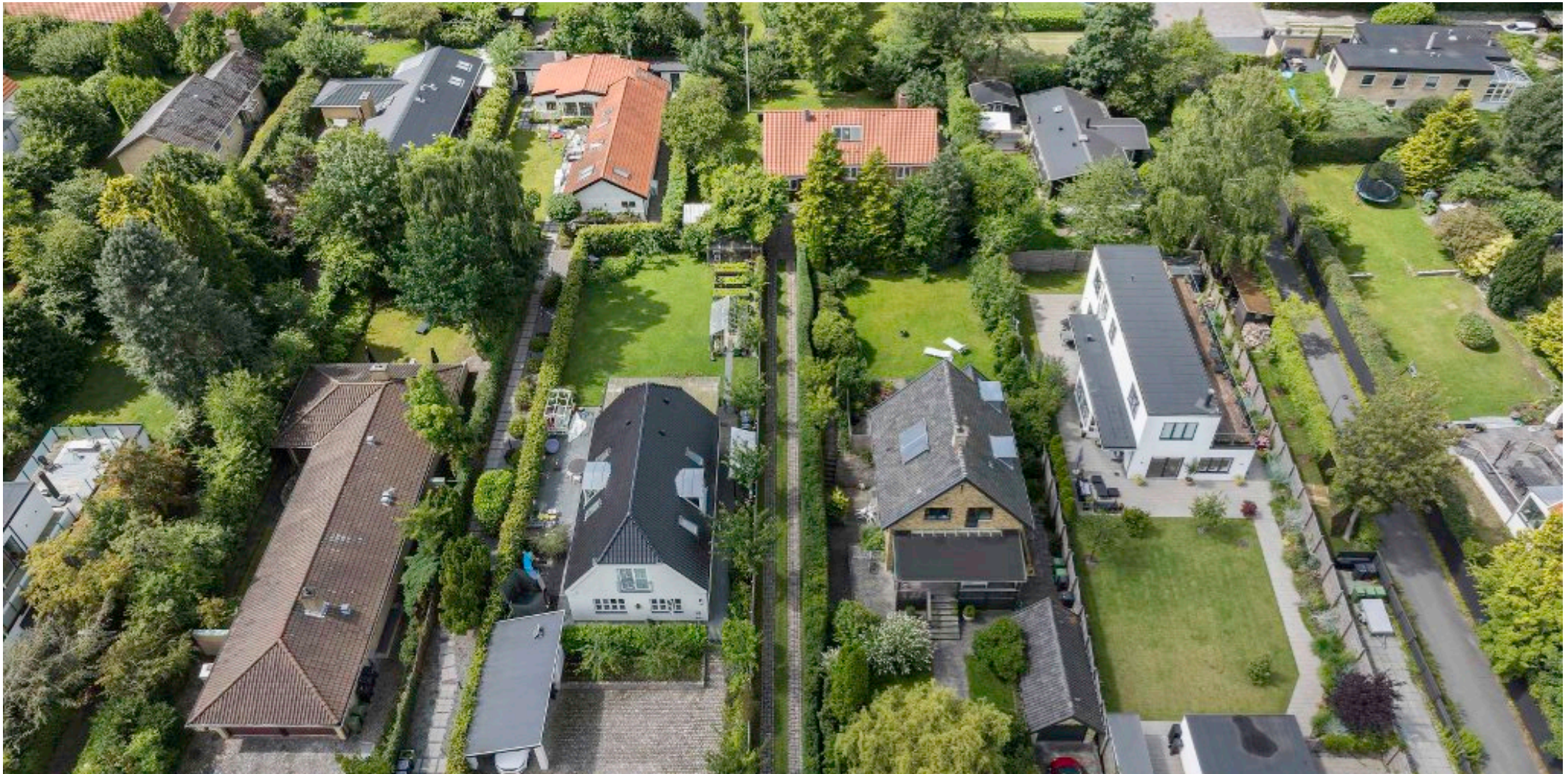
Dato: 2.8.2024



Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024



Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1hg Bernstorff
BFE-nr.: 2065901
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 11.977.000,00
Grundværdi: 7.892.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.581.600,00
Grundlag for grundskyld: 6.313.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Liebherr
type: Fryseskab mærke:
type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emhætte mærke: Trepol
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1023 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	122 m ²
Kælderareal:	38 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.2.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.7.1910 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4Z1750)
14.8.1956 Fjernelsesdeklaration
18.4.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.10.2005 Lokalplan nr 229

Lokalplaner

Temalokalplan for hegning
om overdækninger, herunder udestuer
Temalokalplan for sekundære bygninger
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 229 for området Fortunvej, Skovvej og Vilvordevej

Kommuneplan

Jægersborg Allé, Skovvej m.fl.

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: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

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

Energimærkning: C

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.

Separatkloakering:

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres 2028-2048. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

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

Der findes 1 stk. brændeovn 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.

Adresse: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 52.262,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.500.000,00
Grundskyld 2024	kr. 32.199,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.089,00
Husforsikring	kr. 6.594,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	82.850,00
Renovation anslået	kr. 4.000,00	I alt	kr.	13.593.939,00
Røttebekæmpelse	kr. 200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 95.255,40			

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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 76.908 md./ 922.893 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 62.356 md./ 748.269 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: 16.7.2024. 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: Hovmarksvej 59, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.500.000Sagsnr.: 19990000778
Ejerudgift/md.: kr. 7.938

Dato: 2.8.2024

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	7.526.000,00	7.526.000,00	7.576.424,20	DKK	3,88	355.716,36	28,50	3,44				