

## 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: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024



### Beskrivelse:

#### **Sæt dit eget præg i charmerende Taarbæk.**

Der sker noget helt særligt, når man drejer af fra Strandvejen og triller ned i altid charmerende og hyggelige Taarbæk. Stemningen emmer straks af lokalmiljø, historie, natur og havluft og den gamle fiskerby mellem Dyrehaven og Øresund er trods sin størrelse et lille nærværende samfund i sig selv, hvor man hilser varmt på hinanden, når man mødes nede på havnen. Med lokal skole og integreret børneinstitution har børnene det trygt og godt og med egen kro, købmand og pizzeria, føler man sig henledt til romantisk landsbyidyl blot 20 min fra København. Det er ret unikt.

På Taarbæk Strandvej, lige overfor stien til jollehavnen, ligger dette funkisinspirerede hus med kig til Øresund og masser af muligheder.

Det første man møder er en lille forhave, der meget vel kunne udnyttes til privat parkering, så nye ejere ikke skal benytte de offentlige pladser, der dog blot ligger 3 matrikler henne. Den hævede stueetage byder på fin entré med trappeløb, gæstetoilet og skønne opholdsrum med lys fra de store vinduespartier. Morgenlyset fylder gavmildt stuen, og når dagen går på hæld, tænder man op i den lille pejs i køkkenet og nyder roen. Fra stueetagen er der udgang til en stor hævet terrasse mod øst og en gårdhave mod vest.

Førstesalen byder på lys og udsigt fordelt med tre værelser og et badeværelse. To af værelserne har udgang til altan og soveværelset ligger orienteret med vinduer mod Øresund, der bidrager til en maritim stemning og morgener med meditativ ro. Begge etager har fine sildebensparketgulve.

Kælderen byder på masser af opbevaringsplads.

Det idylliske hus på Taarbæk Strandvej 71 ligger i hjertet af Taarbæk med gåafstand til fiskerlejets hyggelige tilbud og seværdigheder som Søbadet, Rosenhaven, tennisklubben og Cottageparken.

Et hus med bedste beliggenhed men til istandsættelse. Med nye ejere og ny energi har det til gengæld potentiale til at blive en Taarbækperle af de helt særlige.

### 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.

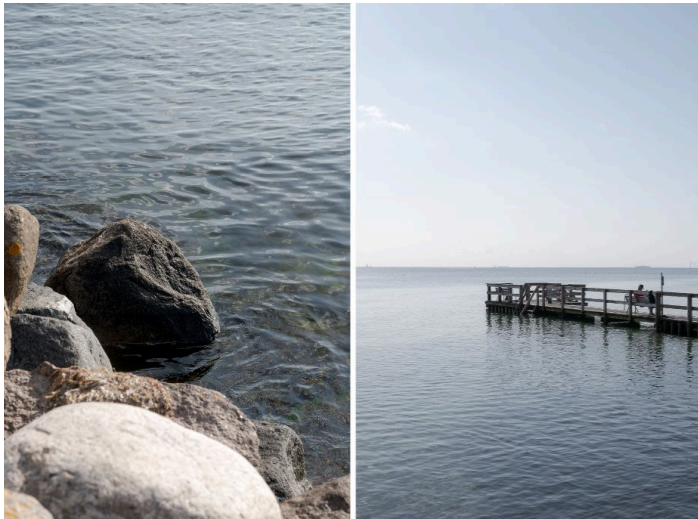
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lützu

Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024



Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024



Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024



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



Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Matr.nr.: 25f Taarbæk By, Taarbæk  
BFE-nr.: 2047191  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - naturgas  
Opført/ombygget år: 1933

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

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 11.609.000,00  
Grundværdi: 5.702.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.287.200,00  
Grundlag for grundskyld: 4.561.600,00

\* 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: Køle-/fryseskab mærke: Siemens  
type: Komfur mærke: SMEG  
type: Emhætte mærke: Atag  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Grundig bemærkninger: står i kælder  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	200 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	9 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	71 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	142 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

13.6.2024 Salg & pantsætningsforbud: Pantsætningsforbud

#### **Lokalplaner**

for Taarbæk Strandvej 69  
Taarbæk

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 49.500,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 "undersøges nærmere", risiko for brand

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.

##### **Kloakering**

Oplysninger under indhentelse.

##### **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.

##### **Fjernvarme**

Adresse: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 48.140,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.000.000,00
Grundskyld 2024	kr. 30.563,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.792,00
Husforsikring	kr. 9.598,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	85.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 200,00	I alt	kr.	14.095.642,00
Renovation	kr. 4.315,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Skorstensfejer anslået	kr. 578,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 93.394,80			

**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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 79.045 md./ 948.539 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 63.820 md./ 765.841 år v/ 25,00 %

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: 29.8.2024. 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: Taarbæk Strandvej 71, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 14.000.000Sagsnr.: 19990000821  
Ejerudgift/md.: kr. 7.783

Dato: 29.8.2024

**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	Anden lånetype				DKK	0,93			0				

Ejendommen opvarmes med naturgas, men der er taget beslutning om overgang til fjernvarme, hvilket er planlagt til år 2026-2030. Omkostninger forbundet hermed er sælger uvedkommende.