

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: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024



Beskrivelse:

Skøn beliggenhed på rolig lukket vej.

Skjoldhøj Allé er et smørhul tæt på skov, strand, vand og havn. Den lukkede vej bag Travbanen er indbegrebet af god beliggenhed, og vejens klyngehuse skaber et trygt og roligt miljø, der byder på et vedligeholdelsesfrit liv i et hyggeligt community, hvor der både bor unge familier med børn og ældre. Ét-plans-husene placerer sig i forskudte niveauer, der sikrer lys og luft ude som inde. Arkitektonisk er området gennemtænkt med sine private gårdhaver og parkeringsløsninger i garager og carporte.

Nr. 12A udmærker sig ved at være et enderækkehus med god gæsteparkering. Huset byder på skønne udendørsområder med en dejlig terrasse og have, hvor der dagen igennem er sol. Den private og afskærmede grund har en naturlig sammenhæng mellem ude og inde med overdækkede områder og markise. Huset er lyst med lys, der strømmer via store vinduespartier og dobbeltdøre i glas.

Fra den dobbelte carport er der adgang til huset via entréen med gæstetoilet. Herfra møder du det store leverum med stue, spisestue og køkken i ét samlet flow, hvor helhedsoplevelsen er gedigen og kvalitetsorienteret.

Stuen har udgang til terrassen og samler sig hyggeligt om den integrerede pejseindsats. Udover soveværelset, der har direkte adgang til det nyere badeværelse med kar og vaskesøjle, byder huset på et ekstra værelse. Overalt er der flotte indbyggede spots, pæne gulve og en følelse af et hjem, der er passet godt på.

Huset ligger i bebyggelsen "Charlottenlund Terrasse", som er en ejerforening, der har status som ejerlejligheder. Det betyder fx at udgiften til ejerforeningen samtidig dækker den fælles husforsikring.

Skjoldhøj Allé ligger tæt på både Charlottenlund Søbad, skoven, Café Jorden rundt og Skovshoved Havn, mens Jægersborg Allé med flere supermarkeder og gode butikker er lige om hjørnet.

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: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024



Adresse: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024



Adresse: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

Adresse: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 4kt Ordrup
BFE-nr.: 196908
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 10.449.000,00
Grundværdi: 7.703.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.359.200,00
Grundlag for grundskyld: 6.162.400,00

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

Tilbehør:

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

De i boligen hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	818 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	280 m ²
-heraf Carport	31 m ²
-heraf Garage	31 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
-heraf Carport	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.10.1889 Dok om bebyggelse, benyttelse mv aflyst for del af matr.4-A, Ordrup
18.11.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4H3492)
26.10.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.6.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
10.1.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt medlemspligt af vejlaug mm
14.10.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt medlemspligt af ejerlaug mm
16.2.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.2.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 3_N_474
9.5.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 3_N_474
4.5.1981 Vedtægter: anm byrder Vedtægter for ejerforening 3_N_474
23.12.1988 Lokalplan nr. 61
3.6.2004 Lokalplan 61.1
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforening med anden ejer

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Oplysninger kommer

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.384,00

Udgiften er beregnet i år: 2019

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 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.

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.

Adresse: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 42.631,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000,00
Grundskyld 2024	kr. 31.428,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.365,00
Husforsikring anslået	kr. 6.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	64.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	I alt	kr.	10.572.215,00
Renovation anslået	kr. 3.550,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Fællesudgifter	kr. 8.000,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 91.709,92			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 58.218 md./ 698.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 47.255 md./ 567.056 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: 30.9.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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: Skjoldhøj Alle 12A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 19990000819
Ejerudgift/md.: kr. 7.642

Dato: 3.10.2024

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.