

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: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024



Beskrivelse:

Tidløs og gennemført ejendom med låge til skoven.

Det gedigne og særdeles lækre hus på én af Hellerups bedste adresser er en spændende hybrid mellem stramme funktionslinjer og en snært af klassicisme med rødt tegltag og koksgrå vinduer og skodder, der indrammer husets enkle udtryk. Viggo Rothes Vej 49 er en velbevaret og harmonisk ejendom, hvor der er lagt vægt på kvalitetsmaterialer og tidløse opdateringer, og resultatet er både balanceret, respektfuldt og gennemført. Renoveringen løser på fineste vis udfordringen med at føre den oprindelige arkitektur ajour med kravene til en moderne bolig med værelser og store rum, der kan favne den helt store familie.

Beliggenheden er indiskutabel. Der er egen låge til Charlottenlund Skov og de hævede terrasser på hver side af huset, er perfekt placeret i forhold til verdenshjørnerne. Med flotte kig til trækroneerne og fem minutter til Fortet og Øresund, Hellerups butiksliv og byen lidt længere inde, er der en god grund til at Viggo Rothes Vej er så eftertragtet.

Fra den overdækkede carport med fin beplantning entreres grunden via havegangen, der åbner huset op og byder velkommen med sin kridhvide facade, der står i flot kontrast til skovens imponerende trækroneer. Fra vejen er der ligeledes en lukket garage, som udover at være rummelig nok til nutidens bilstørrelser, meget vel kan indrettes til gym eller andre kreative løsninger.

Hovedindgangen nås via trin, der muliggør den meget høje og anvendelige underetage. Inde i huset mødes du af en smuk hall med sirligt mønsterlagte ølands-klinker og en trappe med en læderbetrukken løber. Hallen rummer gæstetoilet og skaber i al sin rummelighed den centrale forbindelse til husets leverum.

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: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024

Køkkenalrummet, med håndsnedkereret kvalitet fra Simonsen Czechura, byder på et klassisk design afpasset husets stilart og en markant emhætte i bruneret messing. Foldedørene kan åbnes helt op til husets sydvestvendte terrasse og skabe et naturligt flow mellem ude og inde. Rummet er rummeligt og byder på spændende detaljer som det udbyggede vindueselement, der med sin dybe marmorkarm lukker lyset og naturen helt ind til spisebordet. Stukdetaljerne i loftet er detaljeret og velbevaret og fuldender den nænsomhed, som præger huset.

Stuen er hyggelig og den originale hjørnepejs har fået en ny indsats, der giver varme og indlemmer rummet i lyset fra flammernes skær. Karnappen under overetagens balkon giver stuen karakter og hele stueetagen understreger samlet set husets arkitektur og stemning med sine originale radiatorskjulere, dørgreb og gennemgående mønsterparket. Det funkisinspirerede trappeløb har fået tilført et imponerende vindue, der danner et pittoresk maleri af skovens skiftende sæsoner. Heroppe findes masterbedroom med walkin, hvor snedkerhåndværket fra Simonsen Czechura er videreført. Etagens store badeværelse med badekar og Vola-armaturer er overdådigt forkælet med ølands-klinker, der skaber en smuk samhørighed med resten af huset. Husets førstesal byder desuden på tre gode og lyse værelser beriget med smukke kig til både træer og himmel.

Husets rummelige underetage er overordentlig lys og højloftet og er moderniseret med gulvvarme, lækkert badeværelse og et stort bryggers med indgang i terrænniveau. Teknikken og fjernvarmeanlægget bor i et stort opbevaringsrum og udover et tempereret vinrum, har etagen to store værelser med fritlagte spær, indbyggede spots og praktiske skabsløsninger.

Haven er velplejet og enkel med sin velplacerede beplantning blandt gammel bevoksning. Følelsen er, at niveauet udenfor er lige så tidløst og gennemført som indenfor. Udendørsarealerne klæder huset med fine stier, brostenssætninger og en lounge til aftensolen. Løbeturen i skoven afsluttes med skyl under åben himmel, og den lækre materialeoplevelse går igen på de store markiser over terrasserne og de indbyggede lysløsninger. Viggo Rothes Vej 49 er indflytningsklar kvalitet, når det er allerbedst.

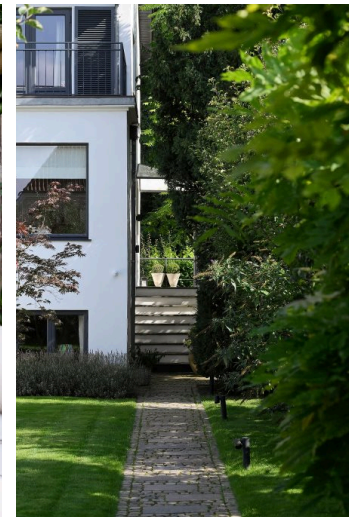
LÜTZAU

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

Adresse: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024



Adresse: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024



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



Adresse: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 20at Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 2006221 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 23.899.000,00
Grundværdi: 10.663.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 19.119.200,00
Grundlag for grundskyld: 8.530.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Miele
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplade mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1194 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	116 m ²
Kælderareal:	115 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
Andre bygninger:	63 m ²
-heraf Garage	28 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.6.1892 Dok om grænseskel, Vedr 20IT
15.8.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.9.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 20AA
13.8.1919 Dok om gangsti mv, hegn, hegnsmur mv, Vedr 20AA
19.5.1920 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, Vedr 20IT
2.6.1920 Dok om Laage i skovhegnet 3_H_154
9.5.2008 Lokalplan nr 292

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.

Grundejerforening/Vejlaug eller lign.

Der findes en frivillig grundejerforening for området og udgiften hertil er ikke medtaget i denne beregning.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000

Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

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

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 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.

Separatkloakering:

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

Frase til salgsopstillingen – brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003: Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 185.788,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 43.505,00	kr. 45.000.000,00
Husforsikring	kr. 14.268,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.350,00	kr. 50.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 235,42	Tinglysningsafgift skøde
Skorstensfejning	kr. 567,03	kr. 271.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 248.714,25	I alt
		kr. 45.321.850,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 2.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 253.652 md./ 3.043.822 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 205.652 md./ 2.467.818 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: 30.8.2024. 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: 1/1 - 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: Viggo Rothes Vej 49, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 45.000.000Sagsnr.: 19990000825
Ejerudgift/md.: kr. 20.726

Dato: 1.10.2024

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:**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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.000.000,00	5.137.947,12	5.085.694,20	DKK	3,83	392.046,64	19,75	10,64				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

– brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003: Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. **Frase til salgsoptstillingen** – brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE: Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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. **Frase til salgsoptstillingen** – brændeovnen/pejseindsatsens produktionsår er ukendt: Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.