

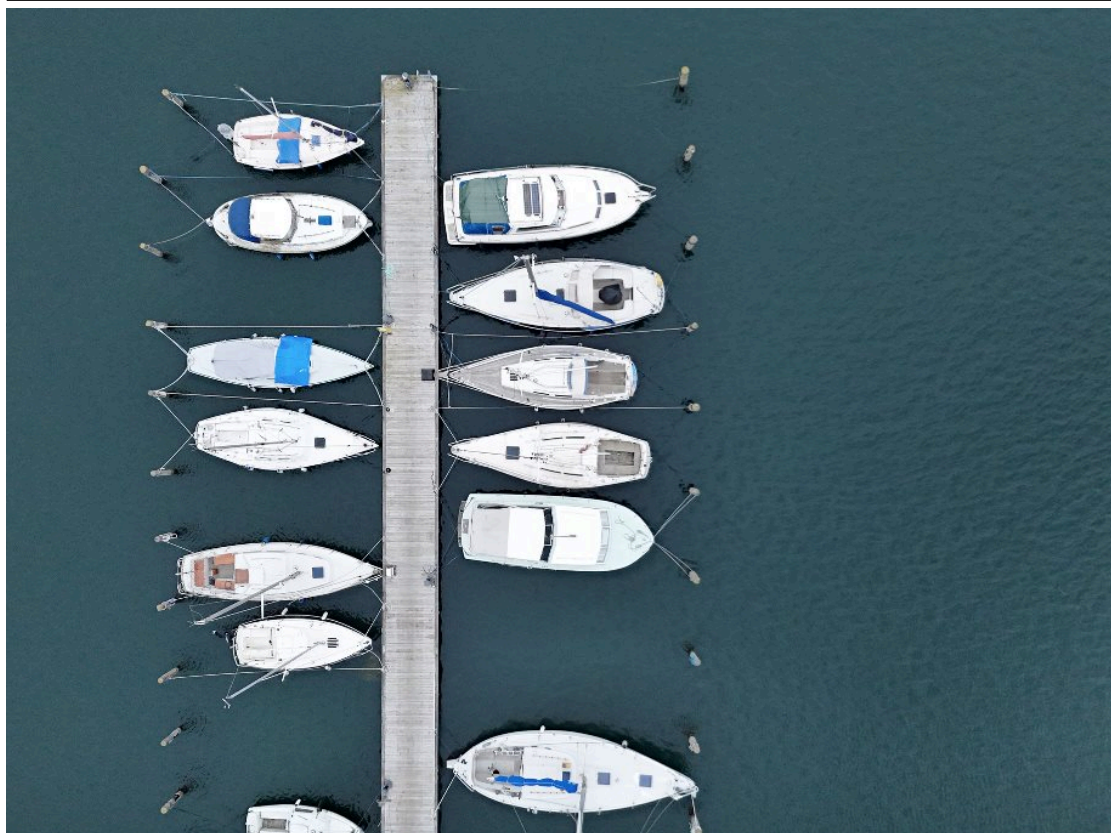
Salgsopstilling

Formularens 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: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Villaen på Strandvejen 234A fremstår med en særlig bohemestil. Utallige detaljer og finesser og samspillet med en stilren arkitektur, der involverer moderne tilføjelser i lige så høj grad som klassiske bestanddele, skaber en suveræn stemning. Som supplement hertil er beliggenheden bare få meter fra Skovshoved Havn og den behagelige udsigt til Øresund et perfekt match.

Et fantastisk opholdsrum

Ejendommen ligger nede ad Fiskerstien. Derved er den trukket godt tilbage fra vejen, og den bevaringsværdige bygning toner frem med et smagfuldt udseende, hvor især de anseelige, småsprøssede terrassedøre i mahogni slår tonen an. På indersiden af det selvsamme vinduesparti ligger det karakteristiske opholdsrum, der udgør boligens midtpunkt.

De nævnte vinduer bidrager på det naturligste med et imponerende lysindfald, og den lyse, indbydende fornemmelse bliver herudover flankeret af et nydeligt epoxygulv, mens de originale loftsbjælker pryder foroven. Køkkenet er gjort med en spinkel og elegant bordplade, som står godt til de hvide, glatte fronter.

Optimal pladsudnyttelse på tværs af to etager og en have

Boligen består i stueplan videre af en oplagt spisestue, og i forbindelse hermed er der indrettet to gode, regulære værelser. Det ene værelse har direkte udgang til haven, og stueplanet fuldendes slutteligt af et lækkert badeværelse med travertinklinker.

Overetagen har tidligere tjent som kunsterbolig, og det vil heller ikke vække den store undren, at lysindfaldet i stueplanet har været anvendt i forbindelse med kunstneriske udfoldelser på lærred. I dag er førstesalen indrettet som et rummeligt soveværelse. Det er blandt andet herfra, at udsigten til havnen og Øresund er særligt smuk, mens den hyggelige og ganske overkommelige have nedenfor byder på suveræne forhold på plænen og på træterrassen. Bemærk den fjernbetjente markise og de ligeledes fjernbetjente varmelamper.

(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: Stefan Thage

Adresse: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025

Skovshoved og omegn

Skovshoved var i fordums tid en fiskerlandsby. I dag har havnen vokset sig stor, og på villavejene ligger mondæne ejendomme, der er med til at give kvarteret sit særlige udtryk. Ud mod området er der en aflåst låge, men selvom huset ligger for sig selv, er det på ingen måde ensbetydende med, at man ikke har nem adgang til alle lokalområdets fortræffeligheder.

På vandsiden ligger som sagt den charmerende havn, hvor man kan opleve en hyggelig og uhøjtidelig sejleratmosfære, og i den modsatte retning finder man hurtigt vej til Charlottenlund med et bredt udvalg af butikker og forretninger på Jægersborg Allé. Spisesteder er der også mange af i det område, hvor eksempelvis Skovshoved Kro både ligger helt tæt på og serverer gedigne måltider.

Adresse: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 8f Skovshoved m.fl.
BFE-nr.: 2042558 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1875 / 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.889.000,00
Grundværdi: 6.013.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.511.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.810.400,00

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

Tilbehør:

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

Siemens køle/fryseskab, Siemens emhætte, Siemens komfur, Siemens ovn, Bosch opvaskemaskine, LG vaskemaskine, LG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	224 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	15 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.8.1976 Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H
9.8.1976 Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H
9.8.1976 Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Forslag til Kommuneplan 2025
- Plan - Skovshoved gamle bydel
- Plan - Skovshoved gamle bydel
- Plan - Kommuneplanstrategi 2024

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- Plan - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Plan - Partiel Byplanvedtægt for et område i Gentofte Kommune beliggende langs Strandvejen ud for Skovshoved havn
- Plan - Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By
- Plan - Stråtage i Skovshoved By

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Skovshoved
- Vedtaget: Spildevandsplan 2022-2032

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.021,00 Forbrug: 1.257,3 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

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. 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 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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 28.107,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 24.533,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.148,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.450,00	I alt
Skadedyr	kr. 193,06	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.431,18	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 52.095 md./ 625.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 42.378 md./ 508.534 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: 29.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingside>

Adresse: Strandvejen 234A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 3003000010
Ejerudgift/md.: kr. 5.119

Dato: 29.3.2025

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	2.000.000,00	2.000.000,00	1.581.440,00	DKK	1,00	31.000,00	24,75	2,22				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.