

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: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Palævilla i den helt rigtige stil.

Indbydende og indflytningsklar villa med mange fine detaljer, som smukke pudsede hvide facader, sort tegltag og hvide småsprossede vinduer. Indvendigt byder boligen på de smukkeste stuklofter, originale plankegulve samt en klassisk hall der forbinder etagerne.

262 etagemeter

På første salen er der tre rigtig gode værelser, hvor masterbedroom har adgang til stor balkon. Underetagen er i boligstandard med store lyse rum. Det ene rum i underetagen har gulvvarme og fordelt på de to plan er der to rummelige badeværelser samt et gæstetoilet i stueetagen.

Smukke stuklofter, plankegulve og fyldningsdøre

Villaen byder på to store stuer én suite foruden det markante køkken-alrum med snedkerkøkken og udgang til hyggeligt terrassemiljø. Spisestuen er i forbindelse med det lækre køkken/alrum, som er et godt eksempel på, hvordan moderne løsninger forenes med sjæl og charme. Fra den ene stue er der adgang til en meget hyggelig havestue.

Hyggelig lukket have med store solrige terrassemiljøer

Forhaven er anlagt enkel og præsentabel anlagt omkranset af en høj bøgehæk og baghaven er rigtig hyggelig og ligger fuldstændig aflukket og ugeneret.

Tæt på alt

Beliggenheden er god med et fantastisk nærområde med gå- og cykelafstand til Ermelundens grønne områder, indkøbsmuligheder på Jægersborg Alle og Skovgårdsskolen.

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.

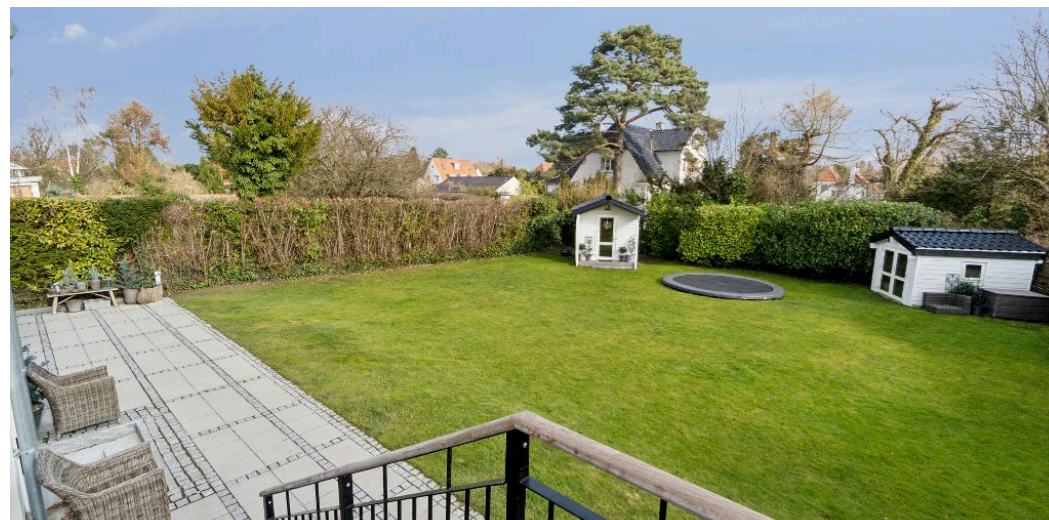
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Vinggaard

Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

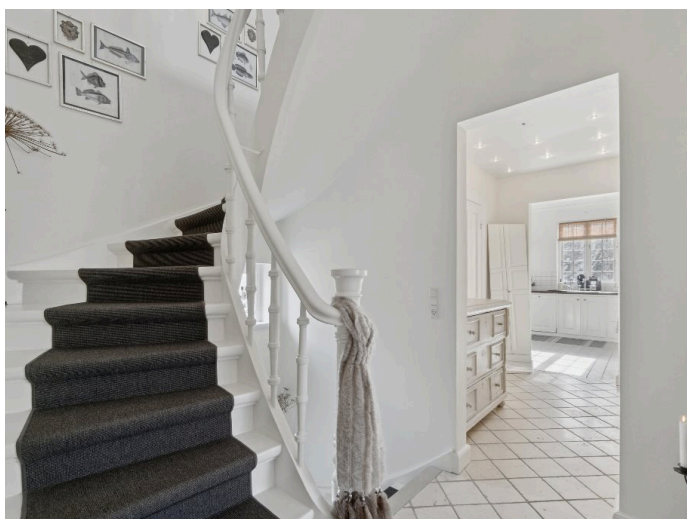
Dato: 2.4.2025



Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025



Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025



Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1fr Bernstorff
BFE-nr.: 2065857
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1904

Arealer*

Grundareal udgør: 946 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 108 m²
-heraf Erhverv 20 m²
Kælderareal: 82 m²
Udnyttet tagetage: 72 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Andre bygninger: 10 m²
-heraf Udhus 10 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.1.1912 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (5C 167)
11.10.2005 Lokalplan nr 229

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 12.658.000,00
Grundværdi: 8.465.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.126.400,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

AEG vaskemaskine - 2025
AEG tørretumbler - 2025
Miele opvaskemaskine 2021
Samsung køl/fryseseab
Siemens ovn
Siemens gas-kogeplade
Siemens emhætte
Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 25.000,00
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. 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.

Fotos

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 6.552,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 8.900,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 237,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 59.889,60	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 34.537,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 110.115,60	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 mv., finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.

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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 109.520 md./ 1.314.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 89.097 md./ 1.069.167 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: 2.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Hovmarksvej 34, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.995.000Sagsnr.: 44-X0001550
Ejerudgift/md.: kr. 9.176

Dato: 2.4.2025

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: