

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 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Smukt skovserhus kig til Øresund

Dette velholdte Skovserhus på Strandvejen 242A er en sjælden perle, perfekt beliggende i hjertet af Skovshoved. Huset er på 88 kvadratmeter, indflytningsklart og opført i gode materialer. Som en ekstra mulighed kan du udvide med yderligere 12 kvadratmeter i stueplan ved overdækningen i forlængelse af spisestuen, hvis der er behov for mere plads.

Boligen har en dejlig sydvendt have på en skøn og solrig grund, der indbyder til både afslapning og leg. Indendørs mødes du af en rummelig og hyggelig stue, der ligger i forlængelse af et lyst køkkenalrum med spiseplads – et perfekt sted for familiens samvær.

På førstesalen finder du tre gode og lyse værelser samt et moderne badeværelse. Førstesalen er gennemgribende renoveret med smukke sildebensparketgulve, gulvvarme og højt til loftet, hvilket giver en eksklusiv og luftig atmosfære. Huset er praktisk indrettet med toiletter på begge plan og fremstår i flot stand, lige til at flytte ind i.

Med en beliggenhed blot 200 meter fra Øresund er vandet og den friske havluft altid lige i nærheden. Skovshoved Skole ligger kun 300 meter væk, og både Charlottenlund Skov og Dyrehaven nås på få minutter på cykel. Området byder desuden på et væld af aktiviteter, herunder Skovshoved Idrætsforening med fodbold, tennis, badminton og ballet for de mindste. Den charmerende Skovshoved Havn med sit streetfoodmarked og maritime miljø er kun 500 meter væk.

Her får du en unik bolig, hvor historie og moderne komfort går hånd i hånd – og med en beliggenhed, der sikrer livskvalitet i topklasse.

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: Simon Mollyhus

Adresse: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025



Adresse: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

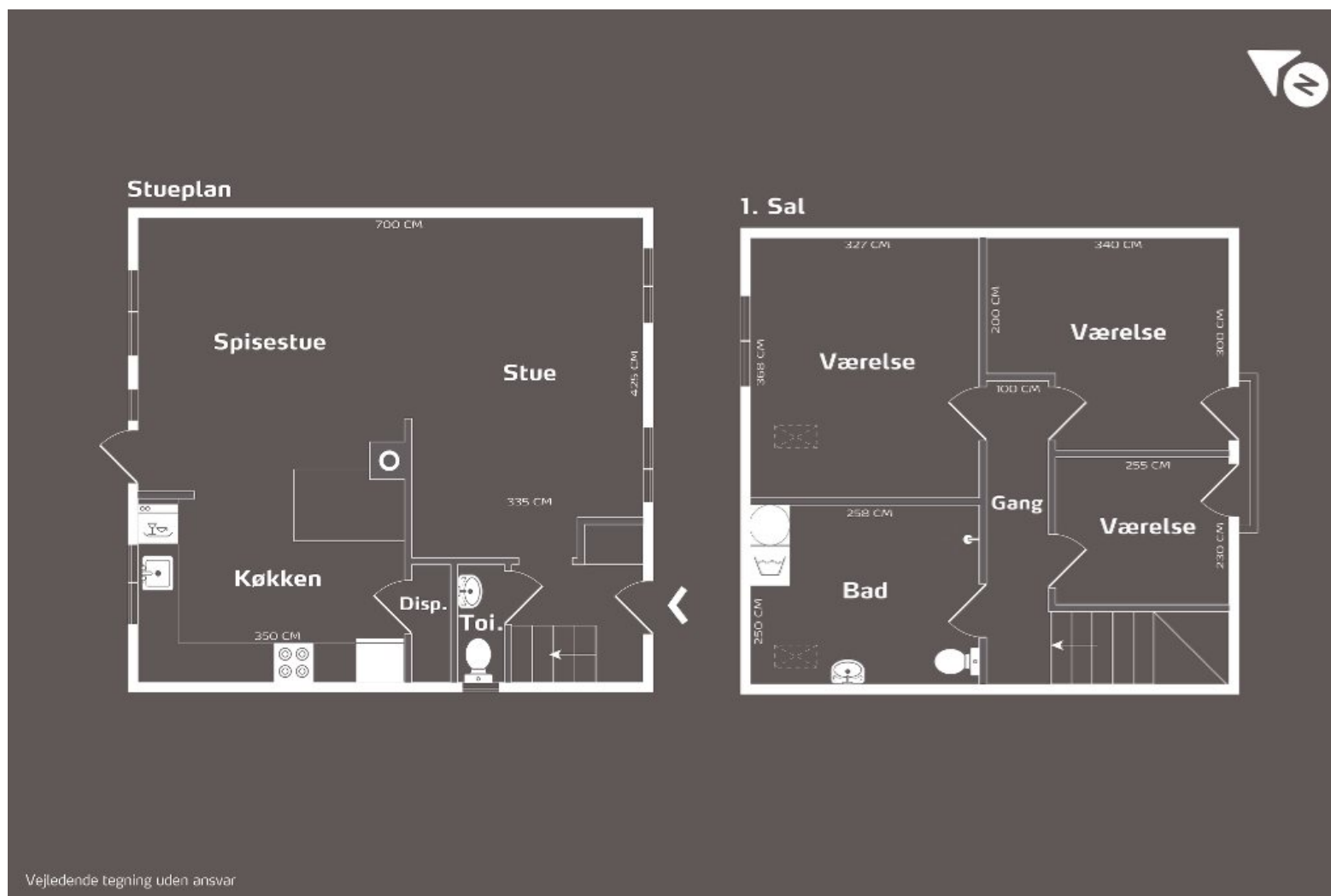
Dato: 10.5.2025



Adresse: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025



Adresse: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 29a Skovshoved
BFE-nr.: 2042684
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1892

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.112.000,00
Grundværdi: 5.860.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.689.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 183 m²
- heraf vej: 7 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 49 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 39 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.8.1976 Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H
Lokalplan - 421 + 366 + 405 + 395
Byplan 21
Gentofte kommuneplan 2021
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens (omkring 2018)
Opvaskemaskine: Siemens (omkring 2018)
Tørretumbler: Bosch (årgang omkring 2018)
Vaskemaskine: Bosch (omkring 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 25.900,00 Forbrug: 1.844,5 m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:**Bevaringsværdi**

Bevaringsværdig i kategori 4.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. 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. 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: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 6.947,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation, anslået	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 29.016,96	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 23.909,00	I alt
Grundejerforening	kr. 300,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.722,96	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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.723 md./ 788.676 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.465 md./ 641.578 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: 10.5.2025. 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: Strandvejen 242A, 2920 Charlottenlund
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001468
 Ejerudgift/md.: kr. 5.394

Dato: 10.5.2025

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	Obl.lån				DKK	0,07			0				