

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: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Smukt istandsat rækkehus med sydvestvendt have og udsigt til Charlottenlund Skov

Dette imponerende rækkehus på 276 m² er et af de største blandt de karakteristiske "Gule Rækkehuse". Med sin sydvestvendte have og beliggenhed på en blind, stille vej, får man her en unik kombination af ro og nærhed til naturen. Huset har et fantastisk udeareal, hvor man i den hyggelige forhave kan nyde solen i læ, i mange af årets måneder.

Rækkehuset er smukt istandsat med op til fem soveværelser, to luksusbadeværelser og et ekstra gæstetoilet. Stueetagen byder velkommen med en entré med gulvvarme, der fører op til et rummeligt køkken/alrum og ned til underetagen. Her findes et elegant gæstetoilet i granit med snedkervask. Det store køkken/alrum er indrettet med italiensk gaskomfur og har direkte forbindelse til to stuer en suite der med sine sydvendte vinduer skaber et fantastisk lysindfald. Fra køkkenet er der udgang til en nyanlagt terrasse – perfekt til udendørs servering på lune sommeraftener.

På førstesalen ligger tre lyse værelser, indrettet som master-bedroom, børneværelse og kontor. Et eksklusivt badeværelse pryder etagen med fritstående badekar, snedkerbyggede skabe og armaturer fra Vola, designet af Lemerand på Strandvejen i Hellerup.

Tagetagen er indrettet som et stort vinkelværelse – tidligere to rum, der nu er slået sammen – med fritlagte spær og udsigt til Charlottenlund Skov. Et moderne marmorbadeværelse med Vola-armatur og lamper fra Waterworks fuldender etagen.

Underetagen rummer et stort bryggers med opbevaringsplads, to vaskemaskiner, tørretumbler og fryser. Her findes også et rummeligt opbevaringsrum og en vinkælder med aircondition og plads til 500 flasker.

Huset blev gennemrenoveret både indvendigt og udvendigt i 2020/2021 med fokus på eksklusive materialer og respekt for de oprindelige detaljer. Overalt er der massive fyldningsdøre med Arne Jacobsen messinghåndtag, sildebensparket i stueetagen, en nyanlagt terrasse mod vest og elegante farver fra Farrow & Ball. Alle vægge er spartlet og malet, og alt træværk er nøje slebet og malet. Huset har desuden håndlavede radiatorskjulere, nye el-installationer og trelags termoskråvinduer i tagetagen.

Charlottenlund Skov ligger blot 200 meter væk, Øresund kan nås på en kort gåtur på 700 meter, mens Hellerup Strandvej med sine hyggelige butikker og caféer kun er 400 meter væk.

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 Weise Mollyhus

Adresse: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025



Adresse: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025



Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025



Adresse: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 33ef Gentofte
BFE-nr.: 2008846
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1929

Arealer*

Grundareal udgør:	304 m ²
- heraf vej:	12 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	118 m ²
Kælderareal:	58 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	276 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Garage	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 18.802.000,00
Grundværdi: 6.134.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.041.600,00
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):

- Stående gaskomfur med 6 blus og 2 ovne af mærket "Bertazzoni"
- Emhætte
- Fritstående køleskab af mærket Liebherr
- Fritstående fryser (i kælder) af mærket Electrolux
- To stk. vaskemaskiner af mærket "Miele"
- Tørretumbler af mærket "Miele"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.8.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 33FA 33FB 31DV
15.12.1928 Dok om færdselsret mv, Vedr 33EÆ
25.2.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 33EÆ
2.3.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
7.5.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, vejlaug, Om resp se akt dagbogsnr rettelig 1203
23.5.1929 Dok om fælles brandmur/gavl mv
26.6.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33EÆ
8.10.2004 Lokalplan 181
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Lokalplan 181
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.440,00 Forbrug: 3.517,3 m³

Udgiften er beregnet i år: 2016

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: 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:**Bevaringsværdi**

Bevaringsværdig i kategori 4

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: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 8.000,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation, anslået	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 300,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 128.702,40	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 25.027,00	I alt
Grundejerforening anslået	kr. 1.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 167.479,40	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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 120.446 md./ 1.445.357 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 97.986 md./ 1.175.834 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: 19.5.2025. 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: Maglevænget 7, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 44-X0001611
Ejerudgift/md.: kr. 13.957

Dato: 19.5.2025

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: