

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: Emiliekildevej 15C, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 3120000041
Ejerudgift/md.: 5.585

Dato: 3.4.2023



Beskrivelse:

På en af Klampenborgs mest eftertragtede adresser finder man, forenden af hyggelig grusstikvej, dette fine dobbelthus væk fra vejens trafik og blot få hundrede meter fra Øresund. Ejendommen er fra 1990 med grå facade og med privat stor grund på mere end 1000 m2 med terraase og stor græsplæne med plads til diverse beplantningsområder.

Ejendommen er delt vandret i to boliger med hver sin egen p-plads i carport ved hoveddøren. Boligen står lys, velholdt og med veldisponeret planløsning med stor rummelig entré, køkken i åben forbindelse med boligens store lyse stue som har gulv til loft vinduer langs hele siden mod haven. I stuen er der god plads til en større spisestue hvor hele familien let kan samles, og der er god plads til sofa arrangement. Fra stuen er der udgang til terrasse og have via stor dør som er i stil med de øvrige gulv til loft vinduer. Boligen indeholder yderligere 3 gode soveværelser, stort badeværelse med brus og dobbeltvask, bryggers med vaskemaskine og tørretumbler og god skabsplads. Boligen er meget vel udnyttet i alle dets 130 m2.

Området omkring Emiliekildevej emmer af charme, stil, charme og natur. Der er kun få hundrede meter til Strandvejen, Øresund og Bellevue Strand som er en af nordkystens absolut bedste sandstrande hvor der kan købes is, spilles volleyball, spise lækker middag og naturligvis bade året rundt hvis man ønsker. Dyrehaven og bakken ligger få hundrede meter væk og Københavns Goldklub ligger i let cykelafstand.

Ordrupvej og det mondæne Jægersborg Allé ligger ikke mange minutters kørsel herfra, hvor alle indkøbsmuligheder byder sig sammen med cafeer, alverdens special butikker, frisører, kaffeshops mm. Forenden af Jægersborg Allé ligger det smukke Charlottenlund slot som man kommer til via Charlottenlund skov eller via en smuk tur ned af strandvejen langs Øresund.

For børne familier byder området på flere vuggestuer, børnehaver, skoler og sportsmuligheder.

Klampenborg og omegn byder på alt hvad man drømmer om - og mere til.

Velkommen til Emiliekildevej 15C.

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: Feodora Holm

Adresse: Emiliekildevej 15C, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 3120000041
Ejerudgift/md.: 5.585

Dato: 3.4.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-Meddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 6BØ Ordrup
BFE-nr.: 198198
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1990

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 4.600.000,00
Heraf grundværdi: 2.613.700,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.940.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 2.070.200,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gorenje

type: Vaskemaskine mærke: Electrolux

type: Tørretumbler mærke: Bosch

type: Ovn/ kogeplade mærke: Bosch

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

jf. oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 130 m²
Heraf tinglyst boligareal: 130 m²
BBR-boligareal: 130 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 50/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.10.1848 Dok om færdselsret mv (BB519)
21.1.1874 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (OO88)
18.3.1874 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv (OO297)
26.9.1877 Dok om hegn, hegnsmur mv (QQ1120)
24.6.1885 Dok om vej mv (UU843)
13.8.1919 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (6S5927)
3.6.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.1.1938 Fjernelsesdeklaration
4.6.1946 Dok om atelierbygning
26.11.1959 Dok om vej mv
8.9.1961 Dok om benyttelse af to rum, Prioritet forud for pantegæld
7.11.1988 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
8.6.1989 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Emiliekildevej 15C, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 3120000041
Ejerudgift/md.: 5.585

Dato: 3.4.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: se foreningens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.831,50 Forbrug: 1.231,35 m³

Udgiften er beregnet i år: 2017

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Om nyt boligsattesystem

Der er igangsat en boligsattesreform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligsattesreformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Grundareal:

Det i købsaftalen anførte grundareal 1.057 m³ vedrører både ejerlejlighed 1 og 2 beliggende på matr. 6bø, Ordrup.

Adresse: Emiliekildevej 15C, 2930 Klampenborg
 Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 3120000041
 Ejerudgift/md.: 5.585

Dato: 3.4.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	27.048,00	Kontantpris/udbetaling	6.995.000,00
Ejendomsskat 2023	33.123,20	Tinglysningsafgift skøde	43.850,00
Rottebekæmpelse	230,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	
Renovation	3.550,00	I alt	7.038.850,00
Husforsikring	3.066,71		
Ejerudgift i alt 1. år:	67.017,91		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.456 md./ 497.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.242 md./ 398.910 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.3.2023. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Emiliekildevej 15C, 2930 Klampenborg
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 3120000041
Ejerudgift/md.: 5.585

Dato: 3.4.2023

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: