

## Salgsopstilling

Adresse: Vlvordeparken 2, 2920 Charlottelund  
Kontantpris: 11.250.000

Sagsnr.: 111808  
Ejerudgift/md.: 8.510

Dato: 13-05-2019



### 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 ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver: Peter Sander

### Beskrivelse:

#### STOR OG LYS ETPLANSVILLA

Stor, praktisk etplansvilla, attraktivt beliggende i lukket villaområde, men dog tæt på Skov og indkøb.

Huset er indrettet med stort indgangsparti med adgang til gæstetoilet med brusenische, stor og lys opholdsstue med pejs med indsats - åben til præsentabel spisesstue med udgang til dejlig lukket, nem have. Stort moderne køkken med alt i hvidevarer, ligeledes meget stort grovkøkken med vaskemaskine og tørretumbler. Masterbedroom med dir. adgang til stort brusebadeværelse. Fra Masterbedroom direkte adgang til haven. Endvidere 3 gode børneværelser. Stor muret dobbelgarage med aut. port.

Huset har inden for de seneste år fået nyt tag, nye parketgulve overalt ligesom der i forbindelse hermed er lagt klimaskærm i husets fundament.

Adresse: Vilvordeparken 2, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 11.250.000

Sagsnr.: 111808  
Ejerudgift/md.: 8.510

Dato: 13-05-2019

### Ejendomsdata:

**Ejendommen**  
Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 20c Bemstorff  
BFE-nr.: 2067311  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1961

### Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2018  
Heraf grundværdi: 6.100.000  
Evt. ejerboligværdi: 4.461.600  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.465.000  
Grundskatteloftsværdi: 2.905.200

### Tilbehør:

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

Der medfølger hårde hvidevarer som besat i ejendommen, specificeres nærmere ved købsaftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 3.B41 Vilvordeparken  
Kommuneplan/Rammeområde: 3.B41 Vilvordeparken  
Kommuneplan/Rammeområde: 3.B41 Vilvordeparken  
Kommuneplan/Rammeområde: 3.B41 Vilvordeparken  
Kommuneplan/Rammeområde: 3.B41 Vilvordeparken  
Lokalplan: 234 Lokalplan 234 for et område ved Vilvo...  
Lokalplan: 395 Lokalplan 395 for altaner og tagetera...  
Lokalplan: 405 for fritliggende kældre og hævede oph...

08.03.1932-12129-03 Dok om byggeplaner mv

30.12.1949-19306-03 Byplanvedtægt

19.07.1960-6159-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

19.07.1960-6161-03 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

19.07.1960-6160-03-S0001 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Tillige lyst pantstiftende.

13.09.1960-7670-03 Dok om forsynings-afløbsledninger mv

09.11.1962-8934-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

07.03.1964-2100-03 Dok om forsynings-afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vilvordeparken 2, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 11.250.000

Sagsnr.: 111808  
Ejerudgift/md.: 8.510

Dato: 13-05-2019

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Nykredit Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja  
insekt: Ja  
rørskade: Ja, udvidet  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 25.000  
Forbrug: m3  
Udgiften er beregnet i år: 2019  
Ejendommens primære varmekilde: naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: pejs med indsats

Oplysningerne stammer fra: Anslået da det seneste års faktiske varmeforbrug ikke er repræsentativt

**Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:**

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpålagte eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: C

Adresse: Vilvordeparken 2, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 11.250.000

Sagsnr.: 111808  
Ejerudgift/md.: 8.510

Dato: 13-05-2019

Ejerudgift 1. år:

Pr. år:

Kontantbehov ved køb:

Ejendomsskatter:  
Husforsikring:  
Ejendomsværdiskat:  
Renovation:  
Skorstensfejning:  
Rottebekæmpelse:  
Nuværende forsikringsudgift:

46.483,20  
43.150,00  
2.850,00  
338,56  
189,10  
9.106,93

Kontantpris:  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået

11.250.000,00  
69.160,00  
64.500,00

I alt

kr.

11.383.660,00

Ejerudgift i alt 1.år:

102.117,79

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ejerpantebreve: kr. 300.000  
Afgiftspantebreve: kr. 42.943

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Udbetaling: 565.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 46.967 md./ 563.607 år. Netto **ex.** ejerudgift: 41.233 md./ 494.794 år v/ 23,19%  
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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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: 13-05-2019. 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: juli-januar **Forbehold:**

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke 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: Vilvordeparken 2, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 11.250.000

Sagsnr.: 111808  
Ejerudgift/md.: 8.510

Dato: 13-05-2019

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	----------------------------	------------------	--------------------