

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: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024



Beskrivelse:

Et-plans villa beliggende for enden af lille diskret, og rolig stikvej til Johannevej. Johannevej strækker sig fra Jægersborg Allé i syd til Ordrupvej i nord, så her er kort afstand til alle de gode indkøbsmuligheder, spisesteder mm. som Jægersborg Allé og Ordrupvej tilbyder. Man er også tæt på Bernstorffparken, Ordrup Krat, Ellemosen og Charlottenlund Skov, ligesom Ordrup Skole, Skovgårdsskolen, Sankt Joseph Skole og Ordrup Gymnasium alle findes indenfor en kort afstand. På en kort cykeltur når man til Øresund, hvor Skovshoved Havn byder på spisestederne hos Halgodt og havnebadet giver mulighed for frisk dukkert. Ydermere er man i København på blot 10-15 minutter fra man kører ud ad indkørslen.

Ejendommen er beliggende på 762 kvm grund og indeholder 140 kvm bolig og 80 kvm kælder. Renovering og istandsættelse af ejendommen må påregnes, alternativt kan man anvende grunden til opførelse af ny bolig.

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:

Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024



Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024



Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	3 bb Bernstorff
BFE-nr.:	2067416
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	13.096.000 kr.
Grundværdi:	9.003.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.476.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	762 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Garage	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden nogen for garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank

Der findes en nedgravet og afblændet olietank på ejendommen.

Områdeklassificering

Ejendommen er beliggende i byzone. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, jf. jordforureningslovens § 50a.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
64.795
36.732
4.350
576
210
9.063

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

7.700.000
11.507
48.050
7.759.557

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

115.727

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>

Adresse: Johannevej 1D, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: RK00025
Ejerudgift/md.: kr. 9.644

Dato: 29.05.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.236.000	1.260.689	1.245.488	DKK	4,03	58.837	25,75	4,54			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter

- 1. 26.05.1875 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 2. 06.10.1875 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 3. 30.09.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 4. 22.03.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 5. 22.03.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 6. 12.10.1961 Dok om vej mv.
- 7. 28.09.2006 Lokalplan nr. 241

Lokalplaner

- 402 - om overdækninger, herunder udestuer
- 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- 423 - Temalokalplan for hegning
- 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger
- 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- 241 - Lokalplan 241 for et område mellem Ordrupvej, Jægersborg Allé og Annettevej

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 5.
Ved SAVE registreringen i 2004 i Gentofte Kommune, blev bygninger der er opført før 1970, besigtiget udvendigt og vurderet i forhold til arkitektur, kulturmiljø og tilstand. Bygningerne er vurderet efter en skala fra 1 – 9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi. Bygninger som har værdi 1-4 er udpeget som

bevaringsværdige i Kommuneplanen og i lokalplaner for ejendommene.

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2022-2032. Særligt for Spildevandsplan 2022-2032 er, at afløbssystemet i Gentofte fremadrettet bliver anlagt som et fuldt separat system, hvor spildevand og regnvand fra tage, veje og andre befæstede overflader bliver håndteret i to adskilte systemer. Ejendommen er beliggende i området 'Kildeskovsrenden' planlagt til 2026-2036.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.