

STRANDVEJEN 441, ST. TV.





CAMILLA THOUBER

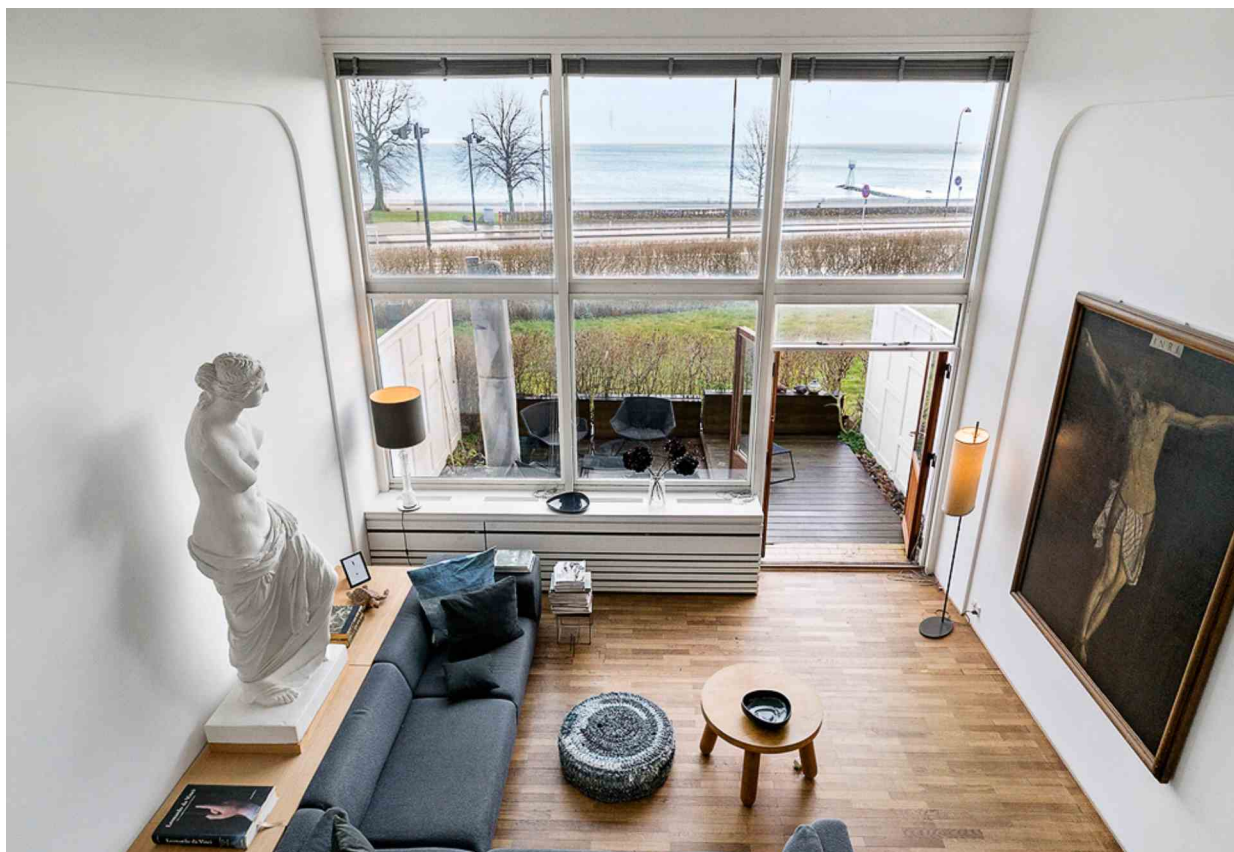
EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Salgsopstilling

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020



Beskrivelse:

Der henvises til side 1a.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Thouber



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020

Arkitektonisk mesterværk i første række til Øresund med enestående havudsigt og townhouse feeling.

Velkommen til Strandvejen 441 - et arkitektonisk mesterværk med townhouse feeling i 2 plan fantastisk beliggende med udsigt til Øresund, Bellevue Strand og Dyrehaven "i baghaven".

Her får du 174 veldisponerede kvadratmeter fordelt på stor stue, spisestue i forlængelse af køkken, 3 gode værelser, badeværelse, bryggers, fordelingsgang med indbyggede skabe, pulterrum og entré. Uanset, hvordan du vælger at indrette de mange kvadratmeter, er mulighederne mange.

Den store stue rummer en enorm loftshøjde på ca. 5 meter, hvilket giver masser luft og volumen i boligen. De store vinduespartier fra gulv til loft forsyner naturligvis boligen med et fantastisk lysindfald og en storslået udsigt til vandet. Fra den store stue er der adgang til privat terrasse, hvor udsigten kan nydes.

Køkkenet er specielt designet og -tilpasset i hvide elementer med gennemgående Gaggenau hårde hvidevarer. I forlængelse af køkkenet er et stort repos, der er en oplagt spisestue, hvorfra der kig ned i den store stue og selvfølgelig en fantastisk havudsigt.

Derudover rummer boligen 3 gode, regulære værelser. Heraf 2 værelser i stueetagen og 1 værelse på 1. etage.

Badeværelset er lyst og indeholder alt det nødvendige. Endvidere stor brusenische, gulvvarme, bademøbel, VOLA armaturer m.v.

Ejendommen, der er tegnet af Arne Jacobsen og opført i 1936, fremstår flot og velholdt. Ejendommen er fredet, hvilket betyder, at man er fritaget for at betale ejendomsskat. Bemærk de lave ejerudgifter, hvilket afspejler en veldrevet ejerforening. Bag ejendommen er en stor parkeringsplads. Derudover garager, der er mulige at tilkøbe.

Beliggende på én af de absolut bedste adresse i Klampenborg - med udsigt til Øresund - Bellevue Strand ude foran hoveddøren samt få minutters gang fra Dyrehaven. Tæt på det hyggelige havnemiljø i Taarbæk Havn, Skovshoved Havn, Københavns Golfklub, Mattssons Rideskole, Klampenborg Galopbane og utallige rekreative områder. Endvidere tæt på gode indkøbsmuligheder, restaurant- og cafémiljø, skoler, børnehaver og offentlig transport.

Alt i alt et arkitektonisk mesterværk i første række til Øresund med enestående havudsigt og townhouse feeling, der har status som ejerlejlighed med lave ejerudgifter.



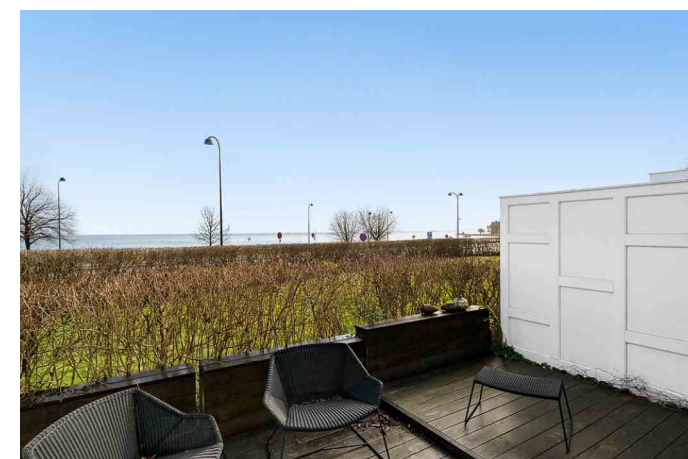
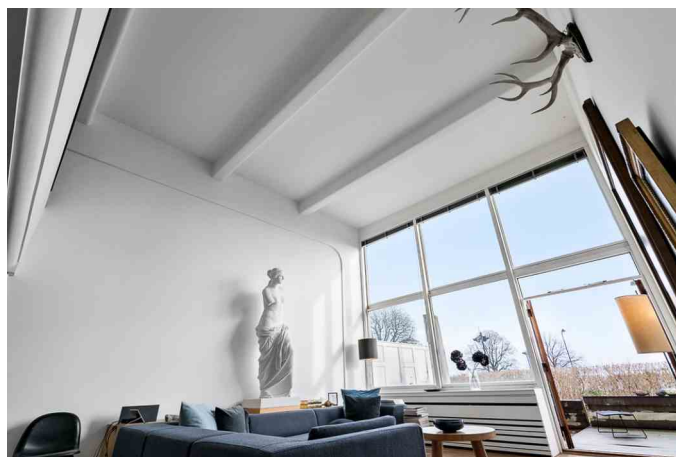
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020





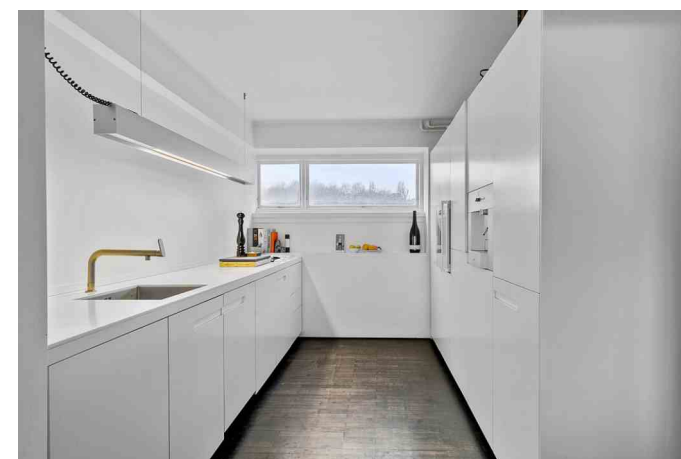
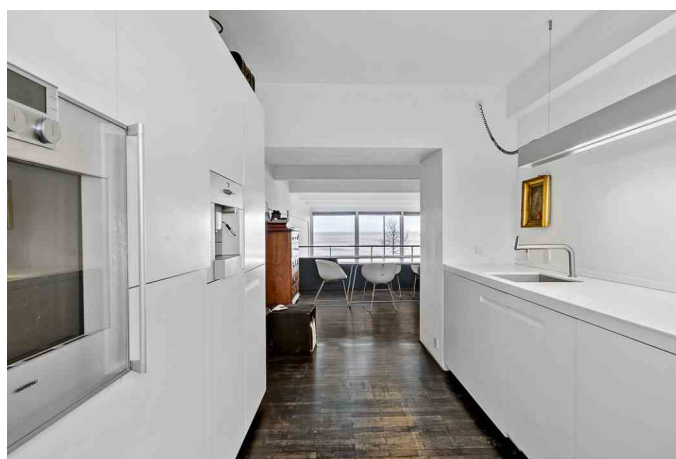
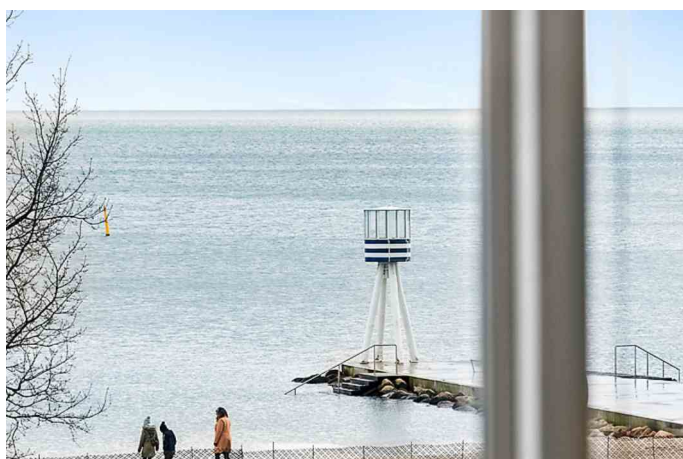
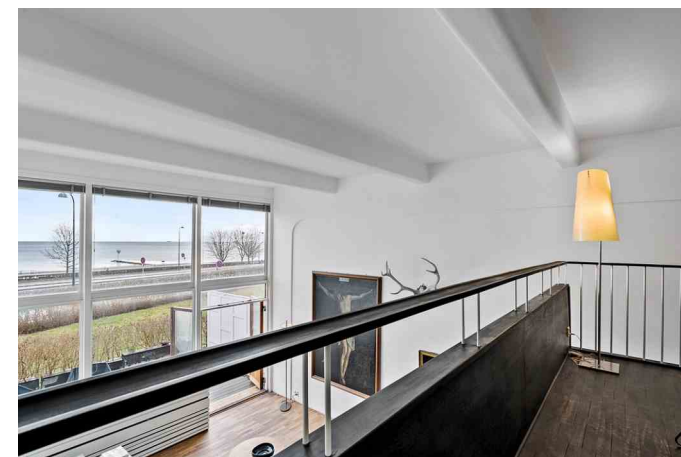
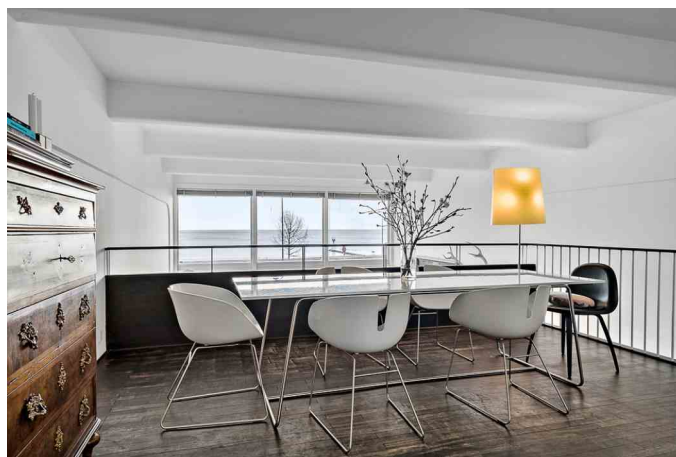
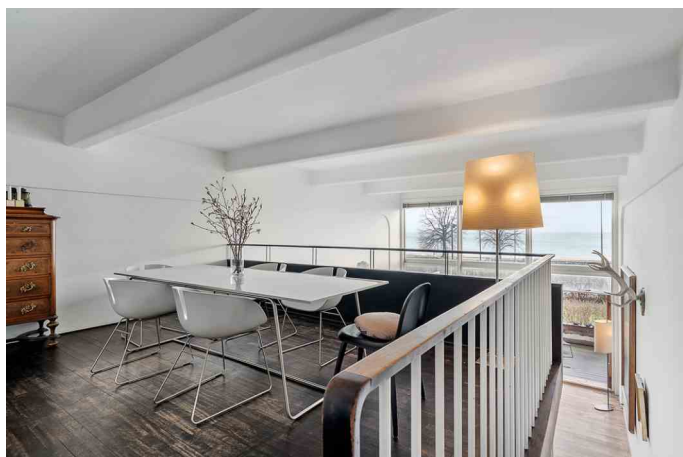
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020





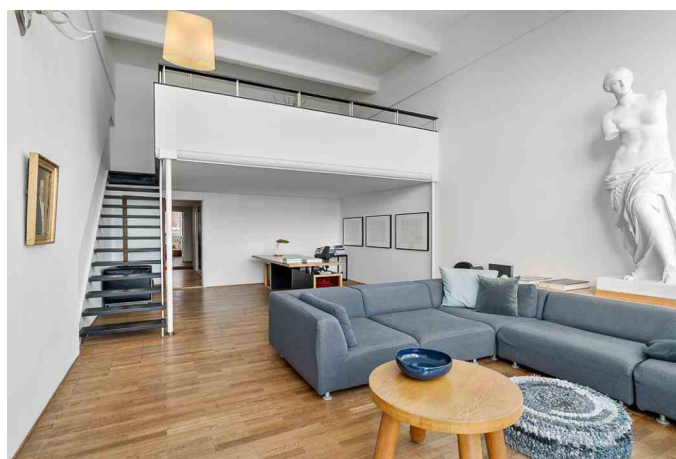
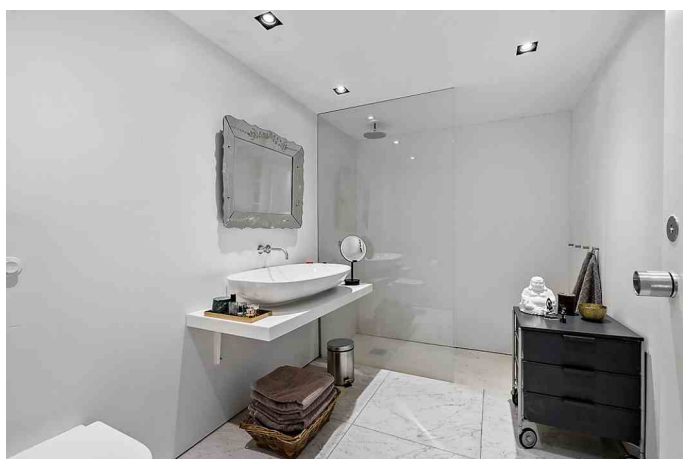
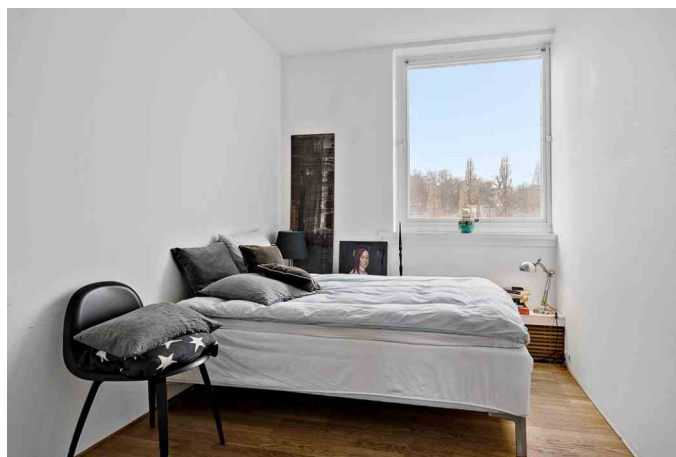
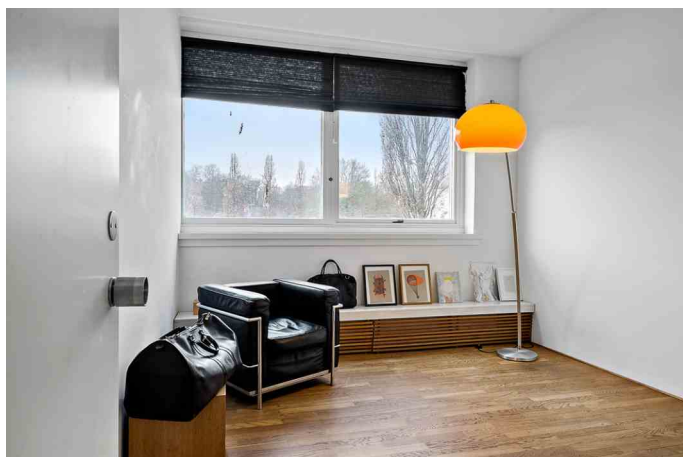
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020





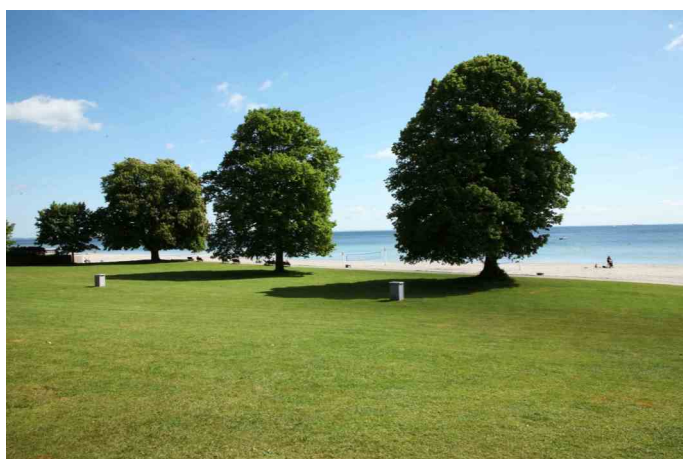
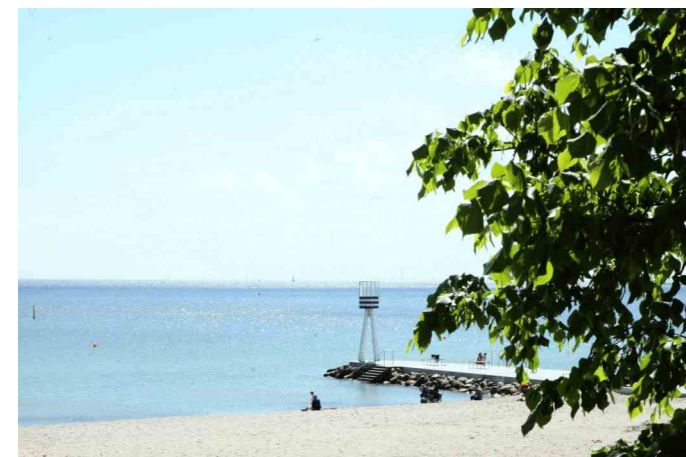
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020





CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse.
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1 my Kristiansholm
BFE-nr.: 192460
Ejerl.nr.: 13
Zonestatus: Byzone.
Vand: Alment vandforsyningsanlæg.
Vej: Offentlig vej.
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr.
Opført/ombygget år: 1936

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 4.650.000 kr.
Heraf grundværdi: 472.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.937.500 kr.
Grundskatteløftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 174 m²
heraf boligareal: 174 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 174 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 147/2392
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Gaggenau ovn, Gaggenau kogeplade, Gaggenau opvaskemaskine, Gaggenau fryser, Gaggenau kaffebrygger, Siemens køleskab, Siemens vaskemaskine og Siemens tørretumbler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Jf. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendomme områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Køber gøres særligt opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgssopstilling - herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat - har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, hvorfor køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Køber er tillige gjort særligt opmærksom på regeringens forslag om udskydelse af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-o-m-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr.

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysningerne vedrørende sælgers årlige varmemeforbrug stammer seneste års acontobetaling, der er anslået ud fra tidligere års faktiske forbrug. Udgift til vand er indeholdt i fællesudgifterne til ejerforeningen - dvs. vand allerede er inkluderet i selve ejerudgiften.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. Ejendommen er fritaget for udarbejdelse af energimærke (og udgift til ejendomsskat), idet ejendommen er fredet.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	57.325	Kontantpris/udbetaling	7.395.000
Ejerforening	32.928	Tinglysningsafgift af skødet	46.150
Rottebekæmpelse	233	I alt	7.441.150
Ejerudgift i alt 1 år	90.486		

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.736 md./ 356.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.484 md./ 317.804 år v/22,80%
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: 06.03.2020

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: 1/8 - 1/2

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>



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Strandvejen 441, st. tv., 2930 Klampenborg
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: CT19017
Ejerudgift/md.: 7.540

Dato: 06.03.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Yderligere oplysninger kan fåes ved henvendelse til Ejendomsmægler Camilla Thouber.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut nr. 1 - lyst den 02.02.1898: Kgl.bevilling til gæstegivere og traktørhold.
Servitut nr. 2 - lyst den 28.06.1928: Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
Servitut nr. 3 - lyst den 07.08.1928: Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
Servitut nr. 4 - lyst den 11.11.1931: Dok. om byggelinier m.v.
Servitut nr. 5 - lyst den 04.12.1936: Dok. om transformerstation m.v.
Servitut nr. 6 - lyst den 05.03.1942: Dok. om kørebanebefæstelse og forbud mod bebyggelse af nærmere angivne arealer m.v.
Servitut nr. 7 - lyst den 25.04.1972: Dok. om adgangsbegrænsning m.v.
Servitut nr. 8 - lyst den 20.06.1984: Dok. om fælles gård, opholdsareal m.v.
Servitut nr. 9 - lyst den 20.06.1984: Overenskomst imellem ejerne af lejlighed 15, 16, 17, 18 og 22 samt ejer for matr. 1MY ang. udstykning i 2 parceller m.v.
Servitut nr. 10 - lyst den 20.06.1984: Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Servitut nr. 11 - lyst den 20.06.1984: Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Servitut nr. 12 - lyst den 20.06.1984: Dok. om varmelevering m.v.
Servitut nr. 13 - lyst den 08.08.1986: Fredning i.h.t. § 3 i lovbekendtgørelse nr. 359/1983. Fritaget for ejendomsskat.
Servitut nr. 14 - lyst den 05.04.1988: Bevaringsdeklaration om bygningsfredning § 15 m.v.
Servitut nr. 15 - lyst den 27.11.1997: Vedtægter for ejerforeningen.
Servitut nr. 22 - lyst den 03.08.2016: Tillæg til vedtægter.

Idet ejendommen er fredet, er boligen fritaget for betaling af ejendomsskat.

Lokalplan nr. 201 - For et område ved Strandvejen 413-415 og Bellevuekrogen.
Lokalplan nr. 412 - For Bellevue teatrets restaurant.
Kommuneplan - For Gentofte Kommune vedr. Bellevue teatret, Mattssons Rideskole m.v. ved Strandvejen.



CAMILLA THOUBER

Ejendomsmægler, MDE