

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: Tryggevile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021



Beskrivelse:

"Skovhuset" en historisk og charmerende ejendom på 278 m² med mange flotte detaljer på solrig grund med opvarmet swimmingpool.

Den helt og aldeles charmerede gulstenvilla med sort træbeklædning "Skovhuset" blev oprindelig opført til kunstnerparret Bertha og Niels Vinding-Dorph i 1928. Ejendommen har et samlet grundareal på i alt 1.588 m² med ca. 100 m² fredskov. Haven er solrig og smuk anlagt med opvarmet swimmingpool. Villaen på 278 m² er beliggende på hjørnet af den private og lille børnevenlige vej Tryggevile Allé og Skovvej samt tæt på Ordrup Krat, Ermelunden, Dyrehaven, Ordrupgård kunstmuseum og Skovgårdsskolen. Der er endvidere kun 3 km til Øresund og et stort udvalg af gode indkøbsmuligheder inden for få kilometer. Den indbydende og velholdte ejendom indeholder bl.a. entré, gæstetoilet med sorte marmor gulvfliser og 3 skønner stuer en suite med mange fine detaljer. Den unikke atelierstue har en flot åben pejs og ca. 6,50 meter til loftet samt et naturligt og smukt lysindfald fra syd, vest og nord. Herudover lys spisesstue med 3 fløjddøre mod husets skønne terrasse- og pool område samt ugerterte have. Biblioteket, som den sidste opholdsstue, er i forskudt plan med indbygget brændeovn i den gamle pejs, snedkerudførte reoler og en loftshøjde på ca. 3,5 meter. I forlængelse af biblioteket, mellemgang med direkte udgang til terrassen. Via mellemgangen stor forældreafdeling med badeværelse en suite med Dornbracht armaturer, sorte marmor gulvfliser og stucco lustro på vægge og loft. Det store køkken/alrum er placeret i underetagen med bl.a. Gaggenau køleskab, ovn, mikroovn og Miele opvaskemaskine. Det hyggelige køkken/alrum i fransk/engelsk stil har ligeledes en skøn indbygget brændeovn. Derudover stort disponibelt kælderrum. På 1. sal: I alt 3 dejlige børneværelser, hvoraf de 2 børneværelser har indbyggede garderobeskabe og adgang til hver sin store og brugbar hems. Der er ligeledes badeværelse en suite til de 2 børneværelser, det ene med badekar og det andet med brus. Som en integreret del af ejendommen, er ligeledes en muret garage. Det er muligt at parkere 2 biler på ejendommens forplads. **Se mere på lutzau.dk**

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.

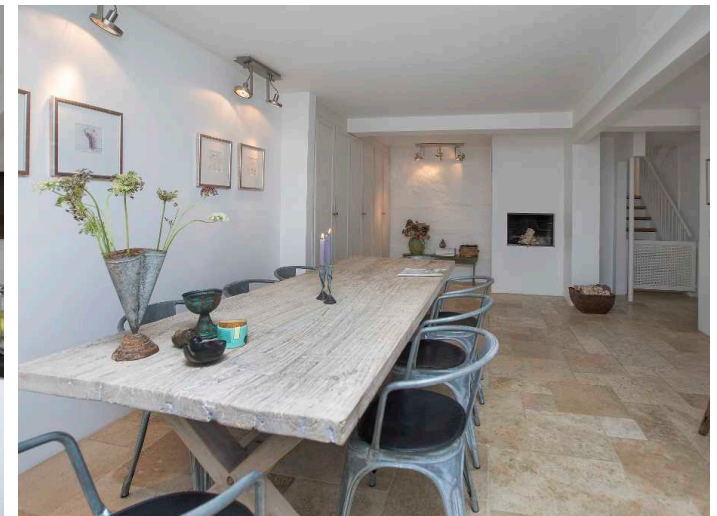
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lutzau

Adresse: Tryggehvile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

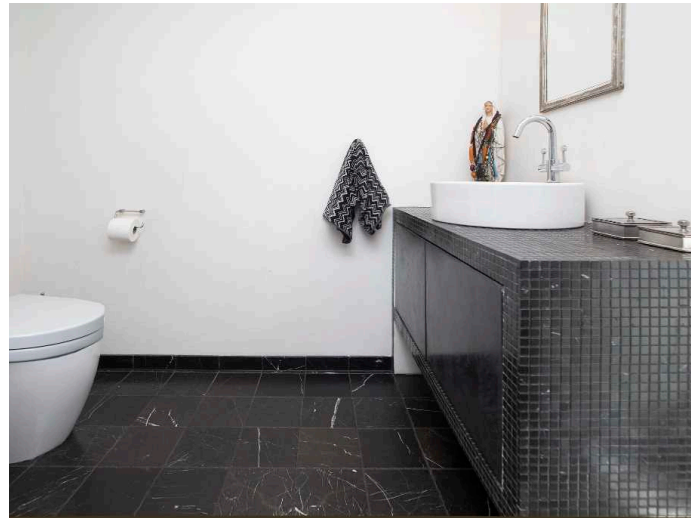
Dato: 14.1.2021



Adresse: Tryggevile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

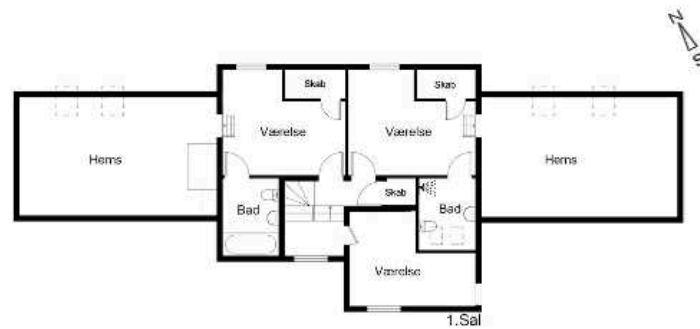
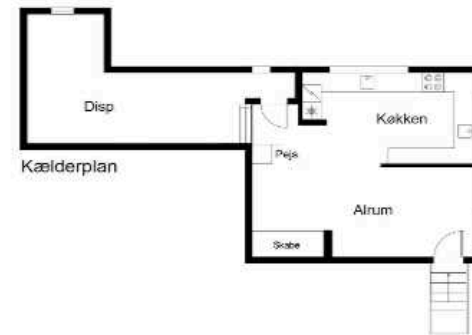
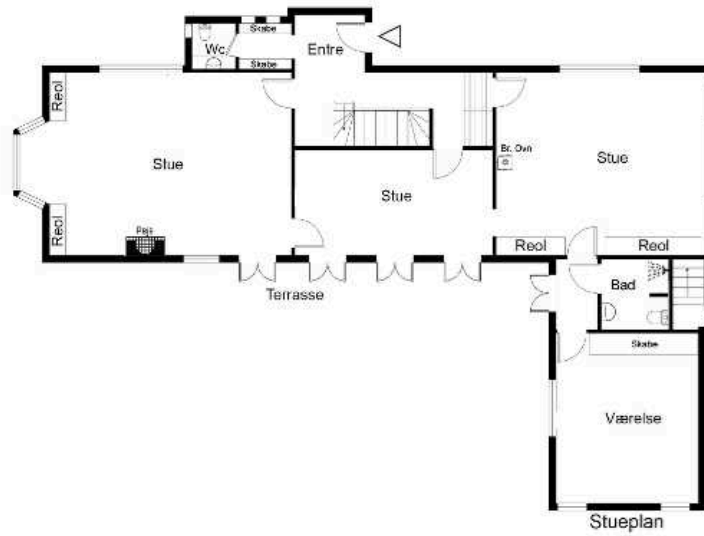
Dato: 14.1.2021



Adresse: Tryggevile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Tryggehvile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 19990000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 1E Bernstorff
BFE-nr.: 2065684
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1928 / 1968

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 7.800.000,00
Heraf grundværdi: 4.993.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.250.000,00
Grundskatteloftsværdi: 3.440.100,00

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Grundareal udgør:	1588 m ²
-heraf vej:	331 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	227 m ²
-heraf Garage	20 m ²
Kælderareal:	78 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	278 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 13-01-2021	

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.1.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv dato er rettelig 06.01.1928
11.10.2005 Lokalplan nr 229

Boligareal m.m.

I det bebyggede areal indgår en garage, som ca. udgør 20 m².

Fredskovspligt

Der er noteret 100 m² fredskovspligt på ejendommen.
Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift.
Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Bestyttelseslinjer i forhold til fortidsminder

Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tryggehvile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000

Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.495,00 Forbrug: 4.720 m³

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 K2, K3

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2, UN

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Separatkloakering

Gentofte kommune har i 2015 vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Fredningsværdi

Ejendommen er kategoriseret som bevaringsværdig kategori 4.

Adresse: Tryggehvile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	94.268,00	Kontantpris/udbetaling	18.750.000,00
Ejendomsskat 2021	58.563,20	Halv ejerskifteforsikringspræmie	33.752,00
Husforsikring	10.580,00	Tinglysningsafgift	114.250,00
Rottebekæmpelse	390,00	I alt	18.898.002,00
Renovation	2.750,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Skorstensfejning	753,35	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	167.304,55		

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 standardfinansieringUdbetaling: 940.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 70.006 md./ 840.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 62.787 md./ 753.443 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. 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: 12.1.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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

Adresse: Tryggehvile Alle 9, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 18.750.000Sagsnr.: 1999000011
Ejerudgift/md.: 13.942

Dato: 14.1.2021

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea	Obl.lån	4.454.300,39	4.418.506,39	4.418.506,39	DKK	2,00	253.243,26	24,25					
JyskeRealkredit	Rentetilp.lån	962.810,52	951.145,55	953.863,45	DKK	-0,14	43.811,51	19,00					