

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: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Hvidpudset villa med rødt tegltag beliggende på stille villavej tæt på Bernstorffsparken, gode indkøbsmuligheder på Jægersborg Allé og Ordrupvej, skoler/institutioner, Dyrehaven og Charlottenlund Fort.

Ejendommen har et stort potentiale med mange fine originale detaljer som stuk, franske døre og smukke messing håndtag m.v. men køber skal beregne nogen istandsættelse.

Villaen indeholder 212 m² veldisponeret boligareal samt 101 m² kælder, hvor der er god plads til den store familie med tre gode opholdsstuer, fire soveværelser på første sal samt mulighed for teenageopholdsrum i kælderen.

Boligen indeholder i stueplan entré, gæstetoilet, hall og flot trappeløb til første sal. Herudover tre lyse stuer en suite med flot stuk og franske dobbeltdøre mellem opholdsstuen og spisestuen. Begge stuer har adgang til udestue med gulvklinker. Fra udestuen udgang husets terrasse og ugenerte have. I forlængelse af spisestuen adgang til hyggeligt spisekøkken.

På første sal: Fordelingsgang, lille garderobeværelse, separat toilet og badeværelse med badekar. Desuden stort forældresoveværelse med to franske altaner og indbygget garderobeskab samt tre børneværelser.

I kælderen er tre disponible rum samt vaskekælder med brusebad og toilet.

Huset er beliggende på 827 m² stor grund med flot gammel beplantning og dejlig sydvestvendt terrasse og have.

Ankomst til ejendommen sker via forplads med perlegrus, plads til parkering af flere biler og indgangsparti med chaussésten.

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 Lützu

Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024



Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

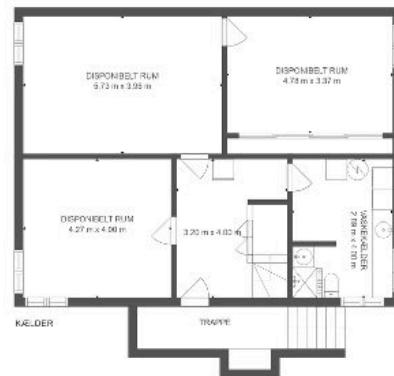
Dato: 6.1.2024



Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning, og er derfor IKKE målfast.



Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 10U Bernstorff
BFE-nr.: 2067658
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 15.511.000,00
Heraf grundværdi: 7.886.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.408.800,00
Grundlag for ejendomsskat: 6.308.800,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	827 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m ²
Kælderareal:	101 m ²
Udnyttet tagetage:	82 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Garage	17 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 05-03-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Nej**Servitutter:**

12.11.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
20.1.1932 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, Om resp se akt
1.4.1982 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
28.9.2006 Lokalplan nr. 268

Separatkloakering:

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

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 6 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 stk. brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.174,00 Forbrug: 2.942,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplyste varmetal er fra da ejendommen blev forsynet med naturgas. Der er nu indlagt fjernvarme.

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:

Områdeklassificering:

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.

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.

Adresse: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	91.843,20	Kontantpris/udbetaling	15.995.000,00
Ejendomsskat 2024	32.175,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Husforsikring	10.000,00	Tinglysningsafgift skøde	97.850,00
Renovation	3.550,00	I alt	16.117.850,00
Røttekæmpelse	360,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Skorstensfejning	580,94	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	138.509,14		

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 97.153 md./ 1.165.832 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 77.580 md./ 930.959 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: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Skovholmvej 19, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 15.995.000Sagsnr.: 19990000562
Ejerudgift/md.: 11.542

Dato: 6.1.2024

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,35			0				