

## 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: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024



### Beskrivelse:

Arkitekttegnet bevaringsværdig villa med sundkig fra første sal attraktivt beliggende på den lukkede vej Søbakken, en af Skovshoveds absolut mest eksklusive og attraktive adresser, samt i gåafstand til Øresund, Skovshoved Havn, Skovshoved Skole og SIF.

Den funkisinspireret villa, beliggende på 669 m<sup>2</sup> sydvestvendt grund, byder på et kompromisløst materialevalg med fokus på den moderne families funktionelle behov.

Den nænsomme renovering og ombygning fra 2021/22 er udvendigt som indvendigt udført med respekt for husets arkitektoniske udtryk i samarbejde med Spacon & X arkitekter og MAA Povl Krebs samt udvendigt tegnet af landskabsarkitekt Nicolai Lindberg.

Huset facade er todelt med et unikt og holdbart udtryk med træbeklædning i antracit fra Superwood på førstesalen kombineret med hvide mursten i stueetagen. Herudover specialfremstillet have- og carportlåde i mørkt hårdtræ samt hegn i galvaniseret stål som giver et flot modspil til husets smukke facade.

Villaen i to plan med i alt 202 etagemeter har en veltænkt planløsning med mange ovenlysvinduer, store opholdsrum og er smagfuldt gennemrenoveret med bl.a. snedkerudførte løsninger der er håndmalede med Farrow and Ball maling.

Alt inventar i køkken, badeværelser, indbyggede skabe og reoler er fra Snedkeriet KBH. Der er desuden egetræsgulve med gulvvarme i hele stueetagen, håndmalede vindueskarme og mange bevarede originale detaljer som husets døre og rækværk til første sal i smukt red pine tree.

Boligen indeholder entré og hall med ovenlysvindue, garderobeskab og gæstetoilet. Stor opholdsstue med udgang til den sydvendte terrasse og adgang til den østvendte- og vestvendte have.

I forskudt plan via få trin adgang til et pragtfuldt køkken alrum med fantastisk smukt lysindfald med store og mange glaspartier og åben pejs. Det eksklusive og klassiske køkken i massivt træ har indbygget kaffeskab, bordplader i carrara marmor, Quooker, Bora induktion og emfang, dobbelt køleskab og øvrige hårde hvidevarer i Miele.

**Fortsættes på næste side**

### 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: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024

---

Fra køkkenet direkte udgang til helt og aldeles pragtfuld ugenert arkitekttegnet anlagt have med smuk beplantning og store opholdsterrasser, hvor eftermiddags-og aftensolen nydes.

Herudover kontor/værelse, bryggers med Miele vaskesøjle og udgang til haven samt teenage- eller au pair afdeling med eget badeværelse.

Førstesalen er indrettet med fordelingsgang og to badeværelser med sundkig. Herudover tre soveværelser. Alle soveværelser har adgang til begge badeværelser som er eksklusivt og enkelt indrettet med hvide vægfliser, håndmalet snedker elementer og italienske armaturer i krom samt Semplice rain DeLuxe brushoveder fra Pulcher. Via master bedroom udgang til imponerende tagterrasse med aftensol.

Grunden og haven er et arkitektonisk mesterværk uden lige. Forhaven, hvor morgensolen kan nydes, er bl.a. anlagt med sandstone fliser på gangarealerne, hvor der veksles mellem maghogni og sand. De øvrige terrasser mod øst og vest er anlagt i bæredygtig bambus.

Al udendørs belysning er fra Møller & Rothe. Ved ankomstpartiet carport med indbygget ladestander.

Energimærket er udarbejdet fra før istandsættelsen. Huset er i dag velisoleret og opvarmes med varmepumpe. Ejer har også installeret et blødgøringsvandfilter fra BWT der minimerer kalk i ejendommen.

# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024



Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024



Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024



Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 1999000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024



Vejledende plantegning - Uden ansvar - Ikke målfast

Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 5BZ Ordrup  
BFE-nr.: 2036799  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1964

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 14.566.000,00  
Heraf grundværdi: 8.984.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.652.800,00  
Grundlag for ejendomsskat: 7.187.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch  
type: Ovn mærke: Bertazzoni  
type: Kogeplade mærke: Bora  
type: Emhætte mærke: Bora  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	669 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg. areal:	125 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	192 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	25 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	15 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 11-09-2023	

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

7.12.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
13.2.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
17.2.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Om resp se akt  
3.6.2004 Lokalplan 61.1

Der findes en frivillig grundejerforening Skovshoved By og Grundejerforening, som koster 200 kr. om året.

**Separatkloakering:**

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Årstal for planlagt ændring af status 2035 jf. ejendomsdatarapport. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

**Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 4, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at dergælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan skeombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**Lokalplaner**

For fritliggende kældre og hævede opholdsarealer  
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
Lokalplan 313 for område omkring Søbakken  
Temalokalplan for hegning  
Temalokalplan for sekundære bygninger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000

Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, 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: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	81.259,20	Kontantpris/udbetaling	22.500.000,00
Ejendomsskat 2024	36.655,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Husforsikring	10.000,00	Tinglysningsafgift skøde	136.850,00
Rottebekæmpelse	287,50	I alt	22.661.850,00
Renovation	9.230,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Skorstensfejning	382,47	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	137.814,17		

### 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: 1.125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 136.586 md./ 1.639.035 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 109.071 md./ 1.308.852 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: Søbakken 6B, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 22.500.000Sagsnr.: 19990000709  
Ejerudgift/md.: 11.485

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	Anden lånetype	8.760.000,00	8.760.000,00	8.790.660,00	DKK	4,09	433.278,36	30,00	0				