

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: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Klassisk villa i gennemført stil på 323 etagemeter.

Denne unikke villa med et væld af smagfulde løsninger, som resulterer i en arkitektonisk, formfuldendt drømmebolig. Villaen rummer tre højloftede stuer med et smukt lysindfald, og fra spisetuen ledes man direkte til det fantastiske køkken fra 2014. Ejendommen fremstår i en gennemrenoveret, flot stand og er 100 procent indflytningsklar. I 2014-2015 er tag, vinduer og døre skiftet.

En imponerende stueetage

Den indbydende stueetage byder på tre rummelige, lyse stuer, der ligger i forlængelse af hinanden. Det smukke sildebensgulv pryder i alle rummene, hvilket skaber en rød tråd, mens lysindfaldet, der strømmer ind gennem vinduerne, er med til at skabe en behagelig atmosfære. Det store køkken præsenterer sig flot med hvide fyldningslåger, mørke træbordplader samt masser af skabsplads.

Stor første sal samt underetage i boligstandard

Førstesalen har fuld loftshøjde og indeholder to store værelser samt et master bedroom med walk-in-closet, der ligeledes vil kunne benyttes som et fjerde værelse. Dertil kommer hjemmets lækre badeværelse med en stor bruseniche med dobbeltbrus og pæne, moderne fliser. Underetagen på 106 etagemeter er højloftet og i boligstandard med to rum samt badeværelse.

Velanlagt have med solrig terrasse

Den store træterrasse bliver en oase i de varme sommermåneder, og den er tilmed sydvendt, så solen holder jer med selskab de fleste af dagens timer. Haven er velanlagt med græsplæne og flot beplantning, hvortil den er privat og ugeneret. På husets forside kan I nemt parkere foran eller i den murede garage med elport.

Charlottenlunds bedste beliggenhed

I bosætter jer på en lukket og børnevenlig villavej, der er placeret tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder nær Jægersborg Allé. Her er gåafstand til alt, hvad hjertet begærer, herunder de lokale delikatessebutikker som Slagter Lund, Amandus Ost, Meny og Emmerys. Samtidig har man kort afstand til Bernstorffsparken, skoler, Charlottenlund Station samt den smukkeste natur ved Dyrehaven og Øresund.

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: Jan Vinggaard

Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025



Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025



Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025



Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 21me Gentofte
BFE-nr.: 2006844
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1951

Arealer*

Grundareal udgør:	665 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	122 m ²
Kælderareal:	106 m ²
Udnyttet tagetage:	95 m ²
Boligareal i alt:	217 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Garage	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.7.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 13.245.000,00
Grundværdi: 6.024.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.596.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Witt induktionskogeplade
Emhætte
Smeg køle/fryseskab med ismaskine
Smeg indbygningsovn
Smeg microovn (er defekt)
Bosch opvaskemaskine
Quooker
AEG vaskemaskine
AEG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.934,00 Forbrug: 33,01 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. . Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Fotos

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 11.382,80	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 7.120,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 267,46	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 414,42	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 66.464,00	I alt
Grundskyld	kr. 24.578,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere; herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning; herunder pantebreve, debitor-/kreditorkifte mv., finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 110.226,68	

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: 925.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 100.576 md./ 1.206.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 81.880 md./ 982.563 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 Handelsbanken

Adresse: Tonysvej 43, 2920 Charlottenlund
 Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 44-X0001617
 Ejerudgift/md.: kr. 9.186

Dato: 16.6.2025

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	-0,09			0				