

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: Herredsvvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Stor villa med skøn arkitekttegnet tilbygning

Denne ejendom byder på en fantastisk planløsning med optimal fordeling af værelser, perfekt til jer, der drømmer om en separat forældreafdeling og børneafsnit. De fire rummelige værelser er placeret i to afsnit, hvilket skaber spændende indretningsmuligheder – de kan endda opdeles for at skabe ekstra værelser, hvis behovet opstår. Ejendommen inkluderer en smuk arkitekttegnet tilbygning tegnet og designet af Stig Christensen, som tilføjer et unikt præg til boligen. Hertil kommer bedefaciliteter både i stueplan og i den praktiske og anvendelige kælder. En bolig med plads til både familieliv og fleksibilitet!

Boligen kort fortalt:

- Dejligt, stort hus
- Plads til hele familien
- God stand
- Attraktiv beliggenhed

Køkken-alrummet er moderne med højt til loftet og et fedt ovenlysvindue, der med sin runde form tilfører rummet noget unikt. Der er to udgange til haven samt adgang til to stuer i forskudt niveau. Den lækre stil er videreført til de to opholdsrum, der bindes sammen af et glasparti i newyorker-stil.

Både køkken-alrummet og flere værelser er knyttet sammen med haven med egne udgange, så der er virkelig god forbindelse mellem inde og ude. Haven er ligeledes let at holde, og I vil blandt andet falde for terrassen, der er udformet som en gårdhave i husets vinkel.

Beliggenheden er god i et område med mange børnefamilier, og der er kort afstand til både pasningstilbud, skole og indkøb, så I kan gå eller cykle i hverdagen. Nærheden til Nymosen, Gammellose og Gentofte Sø gør det let at bruge tid udendørs, og endelig er det nemt med bare én kilometer til S-toget, ligesom turen til motorvejen tager få minutter.

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: Anders Lind Johansen

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025



Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025



Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 10ca Vangede
BFE-nr.: 2070164
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1936

Arealer*

Grundareal udgør:	992 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	197 m ²
Kælderareal:	81 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Carport	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.11.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
29.5.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug
14.2.1967 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej
Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Lokalplan: Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
Lokalplan: Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 9.515.000,00
Grundværdi: 5.675.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.612.000,00
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):

Wasco tørretumbler
LG vaskemaskine
Bosch opvaskemaskine
Lille whirlpool kummefryser
Siemens induktion kogeplade
Siemens emhætte
Siemens indbygnings ovn
indbygget køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Herredsvvej 41, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.200,00 Forbrug: 6.942 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: A2010

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

Fotos

... Fortsættes på side 5

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.749.000

 Sagsnr.: 23-X0001329
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 9.871,54	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.749.000,00
Renovation anslået	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.370,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 298,55	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	66.350,00
Skorstensfejer anslået	kr. 616,51	I alt	kr.	10.827.720,00
Ejendomsværdiskat	kr. 38.821,20			
Grundskyld 2025	kr. 23.154,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 77.211,80			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 540.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.237 md./ 710.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.191 md./ 578.292 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: 8.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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>

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.749.000

 Sagsnr.: 23-X0001329
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 8.4.2025

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	Anden lånetype	1.729.791,02	1.818.460,33	1.764.270,21	DKK	2,64	110.657,76	29,75	11.51				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	600.000,00	577.831,70	577.201,86	DKK	0,08	14.161,77	26,25	9.31				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	5.760.000,00	5.917.574,23	5.736.496,46	DKK	1,93	180.275,68	22,75	4.89				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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