

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: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Smuk herskabsvilla med ugeneret, sydvestvendt have

Det er en utrolig smuk, lys villa, som I nu kan overtage på denne adresse, hvor I får hele 294 etagemeter og en skøn, ugeneret have. Overalt i hjemmet på tværs af de fire etager ser I fine detaljer, og hele boligen har en utrolig indbydende og charmerende atmosfære. Prikken over i'et er den rolige beliggenhed i det hyggelige kvarter.

Boligen kort fortalt:

- Smuk ejendom fra 1929
- 294 etagemeter
- Masser af fine detaljer
- Ugeneret, sydvestvendt have
- Lyse, højloftede rum

I stueplanet fornemmer I virkelig boligens sjæl og herskabelige detaljer, som især kommer til udtryk i stuen. Her skal I bemærke den svenske kakkelovn, det smukt dekorerede loft og de sprossede vinduer, der lukker et gavmildt dagslys ind. Stueplanet har også et godt køkken og et gæstetoilet.

På førstesalen får I et badeværelse samt tre meget store værelser med trægulve og smukke lofter, mens andensalen sørger for endnu flere indretningsmuligheder med de to disponible rum. Endelig skal I se den pæne kælder, der har egen indgang, to disponible rum og et vaskerum.

Fra stuen fører franske døre jer ud på den hævede terrasse, hvor solen og udsigten til den parklignende have kan nydes i fulde drag. Haven består af en nem græsplæne og meget smuk beplantning, der både skærmer af og giver en hyggelig stemning. Endelig ses også en nydelig forhave med en indkørsel, der munder ud i en garage.

I bliver en del af et godt kvarter, hvorfra der er overkommelig afstand til alle hverdagens fornødenheder. Skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder kan alt sammen nås til fods, og det samme gør sig gældende for Vangede Station med hyppige S-togafgange mod Indre By. De naturskønne arealer ved Gentofte Sø er ligeledes inden for gåafstand, og på bare et kvarters cykeltur står I ved kysten ud til 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: Nicolai Kanstrup-Clausen

Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

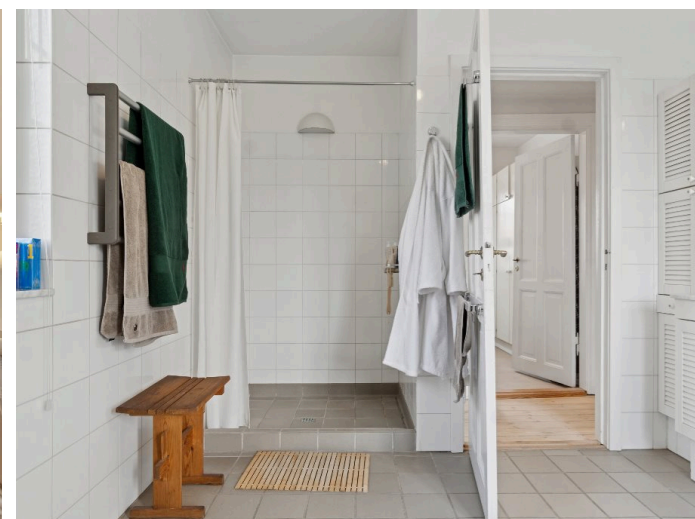
Dato: 13.5.2025



Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025



Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025



Adresse: Nellikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 4ti Gentofte
BFE-nr.: 2001072
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1929 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.630.000,00
Grundværdi: 8.669.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.704.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1003 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m ²
Kælderareal:	87 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Garage	34 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.7.1922 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Om resp se akt
12.7.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
19.11.1975 Dok om sameje mv forkøbsret
Lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej
Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Miele køle-/fryseskab (ca. årgang 2015)
Bosch køle-/fryseskab (af ældre dato)
Elektrolux køleskab (af ældre dato)
Miele vaskemaskine (af ældre dato)
Miele tørretumbler (af ældre dato)
Bosch opvaskemaskine (af ældre dato)
Voss komfur (af ældre dato)
Bosch emhætte (af ældre dato)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025

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 rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.000,00 Forbrug: 37,3 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5

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.

Fotos

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

Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 13.495.000		Sagsnr.: 23-X0001443 Ejerudgift/md.: kr. 7.315		Dato: 13.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Husforsikring, anslået	kr.	8.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.495.000,00
Renovation	kr.	4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse	kr.	241,42	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Skorstensfejer	kr.	426,07	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	82.850,00
Ejendomsværdiskat	kr.	39.290,40	I alt	kr.	13.587.850,00
Grundskyld 2025	kr.	35.370,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	87.777,89			

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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 74.051 md./ 888.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 60.241 md./ 722.897 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: 13.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Nelliikevej 1, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001443
 Ejerudgift/md.: kr. 7.315

Dato: 13.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,09			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,08			0				