

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: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025



Beskrivelse:

Gennem renoveret villa i Gentofte

Glæd jer til denne eksklusive og store villa, med Bernstorffparken og Ermelunden som naboer. Der er tale om en klassisk, stilfuld ejendom fra 1936, som sælger fik totalrenoveret i 2005/2006. Boligen tilgodeser den store børnefamilie med en veldisponeret planløsning, moderne faciliteter og masser af lys. Boligen består af 302 kvadratmeter, hvilket blandt andet udmunder i store, lyse opholdsrum, fem børneværelser og en soveværelsessuite med direkte udgang til stor vestvendt tagterrasse. Haven er ugeneret og grænser op til Hundesømosen.

Boligen kort fortalt:

- Eksklusiv liebhavervilla
- Sublime materialevalg
- Privat oase i haven
- Naturskønne omgivelser

Køkken-alrummet har 3 dobbelte glasdøre med direkte udgang til stor glasoverdækket terrasse og haven, som samlet udgør boligens naturlige samlingssted. Køkkenet er stort, smukt og funktionelt, og et ekstra grovkøkken supplerer bagtil. Læg mærke til lysindfaldet, ekstra loftshøjde og de massive og gennemgående egetræsgulve, med gulvvarme i hele grundplan.

Førstesalen er afsat til størstedelen af husets værelser, og på hver etage er der et badeværelse til rådighed. Det ene værelse er en reel soveværelsessuite med walk-in-closet og eget badeværelse, og der er her 3 udgange til en solrig tagterrasse.

Udover de mange gode værelser, opholdsrum og badeværelser kan I se frem til et praktisk bryggers og vaskerum, ligesom der i tilknytning til køkkenet forefindes tempereret vinkælder. På grunden findes yderligere et mindre hus, med vand og gulvvarme. Huset er oplagt til hobby eller erhverv. Der er yderligere to mindre isolerede udhuse til opbevaring.

Ejendommen er velplaceret i grønne område med Gentoftes mange tilbud. Naturen grænser op til grunden, og I tilgår Hundesømosen på et øjeblik, ligesom Ermelunden og Bernstorff Slotshave er oplagte til gåture tæt på hjemmet. Samtidig får I her let ved at ordne dagligvareindkøb, og som børnefamilie vil I med garanti værdsætte nærheden til Gentofte Sportsby samt områdets gode skoler og daginstitutioner. Endelig er der blot 10-15 minutters gang til S-toget ved Gentofte Station, ligesom der er flere busstoppesteder med kun 5 minutter gangafstand

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: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

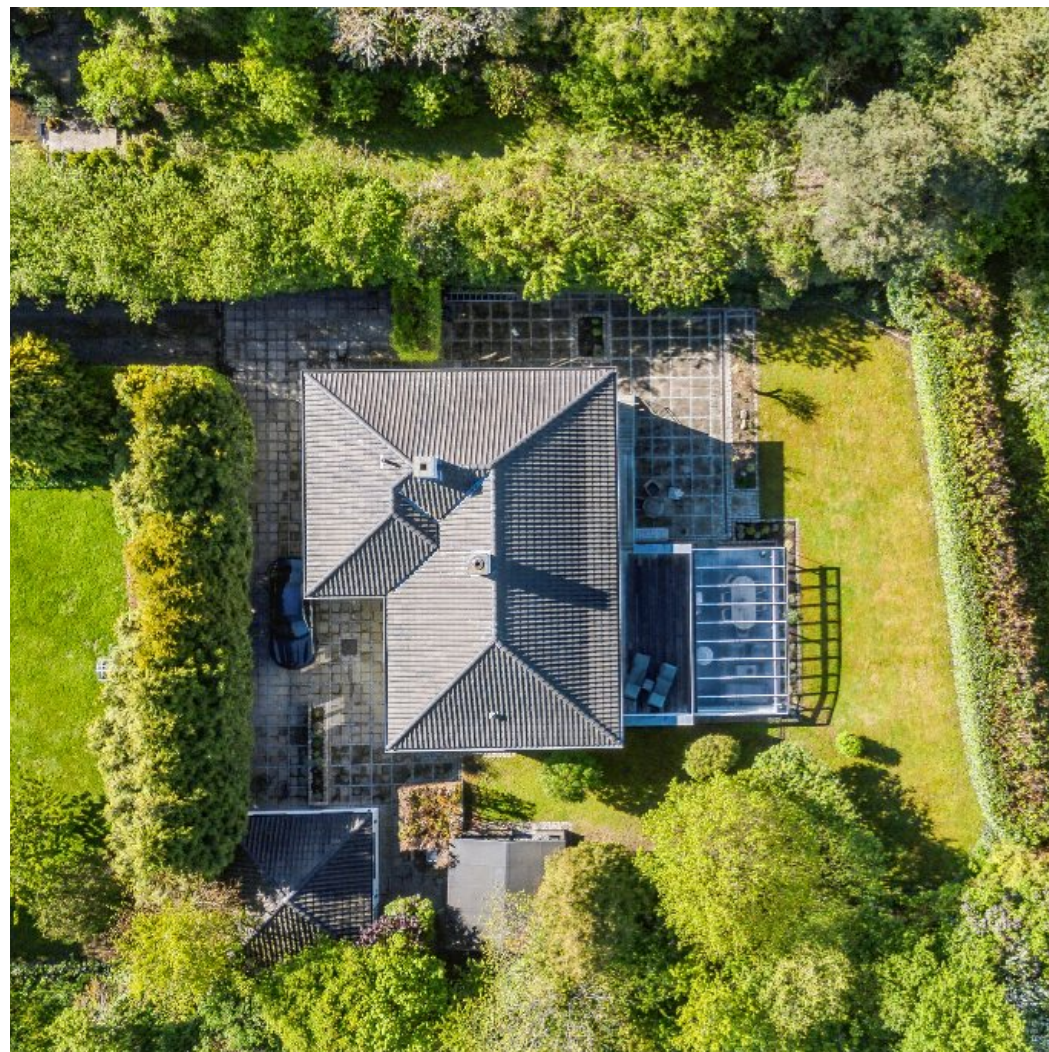
Dato: 30.5.2025



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

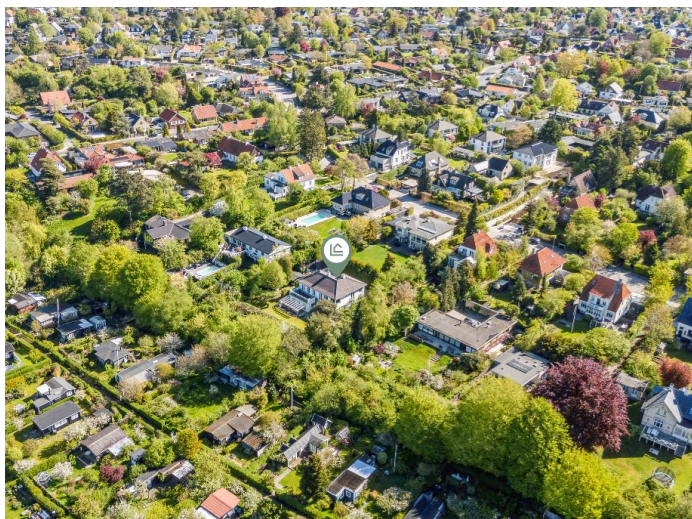
Dato: 30.5.2025



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1ahi Bernstorff
BFE-nr.: 2066590
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1936 / 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 14.142.000,00
Grundværdi: 5.474.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.313.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1233 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	157 m ²
Kælderareal:	12 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	302 m ²
Andre bygninger:	51 m ²
-heraf Garage	35 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.8.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4G2363)
1.10.1924 Dok om spildevand (8A4946)
8.3.1930 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv evt flytning eller forandring af sommerhus, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
7.8.1934 Spildevand
11.8.2003 Anm byrder og hæftelser Tillæg til servitut lyst 08.03.1930 (12031)
18.10.2005 Lokalplan nr 231
Lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé
Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 405 For fritliggende kældre og havede opholdsarealer
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):

Siemens ovn
Siemens kombineret ovn/microovn
Miele højt køleskab og højt frys
Foster gaskomfur (indbygget i bordplade)
Miele opvaskemaskine
Emhætte fra Tripol med udendørs motor
LG vaskemaskine
LG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 36.400,00 Forbrug: 3.273,6 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i stuen, som ifølge oplysning fra skorstensfejer er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

Brændeovnen i køkkenet er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 22.995.000		Sagsnr.: 23-X0001416 Ejerudgift/md.: kr. 9.758		Dato: 30.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Husforsikring	kr.	12.596,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	22.995.000,00
Renovation	kr.	4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	27.608,50
Rottebekæmpelse	kr.	349,30	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	139.850,00
Skorstensfejer	kr.	858,74	I alt	kr.	23.162.458,50
Ejendomsværdiskat	kr.	76.510,40			
Grundskyld 2025	kr.	22.334,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	117.098,44			

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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 126.077 md./ 1.512.924 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 102.568 md./ 1.230.820 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: 30.5.2025. 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>

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 22.995.000

Sagsnr.: 23-X0001416
Ejerudgift/md.: kr. 9.758

Dato: 30.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,17			0				
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 brændeovn i køkkenet, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fotos

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