

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: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
Ejerudgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet rækkehus med fantastisk beliggenhed

Træd ind i dette smukke rækkehus tegnet af selveste Arne Jacobsen, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Med en gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter udnyttes optimalt, fremstår boligen i særdeles god stand – et ideelt udgangspunkt for at skabe jeres drømmehjem.

Boligen kort fortalt:

- Arkitekttegnet rækkehus i fremragende stand
- Eksklusivt Uno form-køkken med tidløst design og høj kvalitet
- Direkte adgang til solrig, vestvendt have
- Gennemtænkt og funktionel planløsning
- Rummelige og lyse opholdsrum

Hjemmet byder på et stilrent og moderne køkkenmiljø, hvor Uno form-design og udvalgte Gaggenau-elementer møder klassiske detaljer. Den originale serveringslem er bevaret og tilføjer både charme og karakter, mens indretningen skaber en naturlig ramme for hverdagsliv og samvær.

Fra stuen er der direkte adgang til den vestvendte have, der med sit solrige lys inviterer til udendørsophold og hyggelige stunder i aftenens varme skær. Haven danner rammen om et udendørs fristed, hvor komfort og afslapning er i fokus.

Dette rækkehus udstråler både stil og moderne komfort – en unik mulighed for at flytte direkte ind og forme jeres eget, personlige hjem med alle de kvaliteter, der gør en bolig til noget særligt.

Beliggenheden her gør hverdagen nem – I har både indkøbsmuligheder og daginstitutioner inden for cirka 600 meters afstand, mens skolen ligger under halvanden kilometer væk. Derudover er der rig mulighed for at nyde naturen med en tur forbi Hundesømosen, Ermelundssletten eller Bernstorff Slotshave – blot nogle af de mange naturskønne områder i nærmiljøet.

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: Spia Baarts Ottendahl

Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
Ejerudgift/md.: kr. 5.286

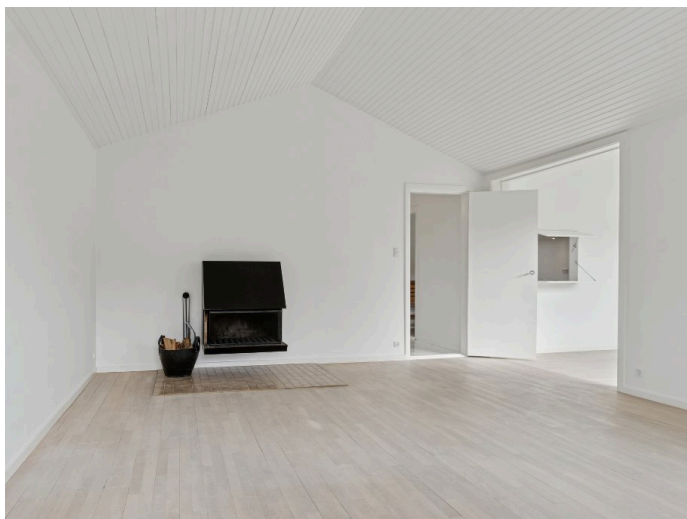
Dato: 30.4.2025



Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
Ejerudgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
 Ejerdgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 6z Jægersborg
 BFE-nr.: 2068725
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.993.000,00
 Grundværdi: 4.920.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.594.400,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	314 m ²
- heraf vej:	25 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	94 m ²
Kælderareal:	94 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.3.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
 7.10.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdsselsret mv, vejlaug, Om resp se akt
 21.8.1945 Dok om fælles brandmur/gavl mv
 8.6.1946 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 11.10.1946 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 16.3.2005 Lokalplan 242
 Lokalplan 242 for rækkehusområdet Ridebanevang
 Lokalplan 405 om overdækninger herunder udestuer
 Kommuneplan 2021
 Forslag til kommuneplan 2025
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Ridebanevang
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Gaggenau kogetop CI 481 (årgang 2012)
 Gaggenau ovn BO 220/221 (årgang 2012)
 Siemens køleskab KI42FP60/05 (årgang 2012)
 Quooker pro3WAQ (årgang 2012)
 Siemens opvaskemaskine, model ukendt (årgang 2012)
 Eico Emhætte Aida 60 (årgang 2012)
 Lille skabsfryser af ukendt mærke og alder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
Ejerudgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.700,00 Forbrug: 3.030 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Reelt forbrug for perioden 01.10.2024 - 18.03.2025 oplyst til 881 m3.

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 3

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.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber sørger selv for at indhente evt. skorstensfejererklæring. 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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
 Ejerudgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 7.492,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.749.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.576,50
Rottebekæmpelse	kr. 207,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	54.350,00
Skorstensfejer	kr. 671,74	I alt	kr.	8.811.926,50
Ejendomsværdiskat	kr. 28.531,44			
Grundskyld 2025	kr. 20.074,00			
Grundejerforeningskontingent	kr. 2.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.427,12			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 47.919 md./ 575.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.980 md./ 467.766 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: 30.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ridebanevang 18, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 8.749.000

Sagsnr.: 23-X0001434
 Ejerudgift/md.: kr. 5.286

Dato: 30.4.2025

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	458.630,36	458.630,36	460.120,91	DKK	2,76	36.122,31	20,75	10.6				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.213.008,91	2.291.521,16	2.285.334,05	DKK	-0,08	181.723,63	16,25	9.82				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	342.628,81	355.539,12	354.579,16	DKK	-0,21	30.858,12	15,25	9.78				

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.