

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: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025



Beskrivelse:

Nybygget villa med god placering på lukket vej

På Sauntes Vænge i Jægersborg byder denne nybyggede villa i ét plan på høj funktionalitet og et klassisk, stilrent udtryk. Villaen fra 2016 har en hvid, pudset murstens facade og et sort tegltag, og inden døre er kvaliteten tydelig i hele boligen. Indretningen af villaen er udført med familielivet i fokus med store, lyse opholdsrum og separate soveafsnit, mens den private baghave vender perfekt for solen.

Opholdsrummene har begge loft til kip, akustiklofter og sydvendte vinduespartier, hvilket gør det til lyse og behagelige steder at samles. Oven i det er der ovenlysvinduer i køkken-alrummet. Køkkenet har tidløse elementer med grebsfrie, hvide elementer, og på køkkenøen er der integrerede siddepladser. Rummeligheden giver mange indretningsmuligheder i både stuen og køkken-alrummet.

Parret får glæde af en forældresuite med et stort walk-in-closet og et badeværelse med en glasbruseniche. Badeværelsesmøblerne under vasken matcher køkkenet. Tæt ved værelset ligger et kontor med indbygningsskabe, mens de to børneværelser ligger i modsatte ende af huset ved det andet badeværelse. Det rummelige bryggers ved entréen afrunder den praktiske planløsning.

Ud for de to opholdsmiljøer er der en sydvendt fliseterrasse, som er delvist overdækket under husets udhæng. Grillastener, havefester og afslapning i hverdagen finder sted herude, og ud for terrassen fortsætter den nemme have, som er indrammet af hæk. Foran huset har I en garage og en parkeringsplads.

Alt, hvad I måtte få brug for, findes i nærheden af denne adresse, lige fra skoler, daginstitutioner og indkøb til rideskoler, Kildeskovshallen, Gentofte Station og oceaner af fantastiske, grønne områder såsom Ermelunden, Hundesømosen, legepladser og kælkebakker. Med andre ord er der et kæmpeudvalg af aktiviteter for både børn og voksne i jeres nærmiljø.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Lind Johansen

Adresse: Sautes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

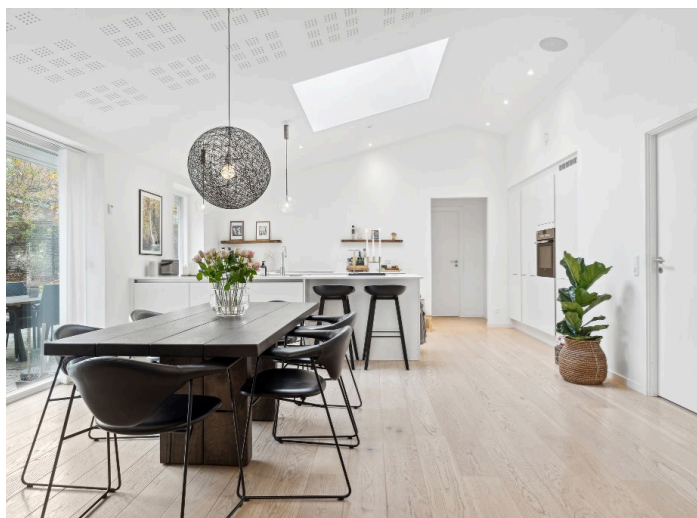
Dato: 11.6.2025



Adresse: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

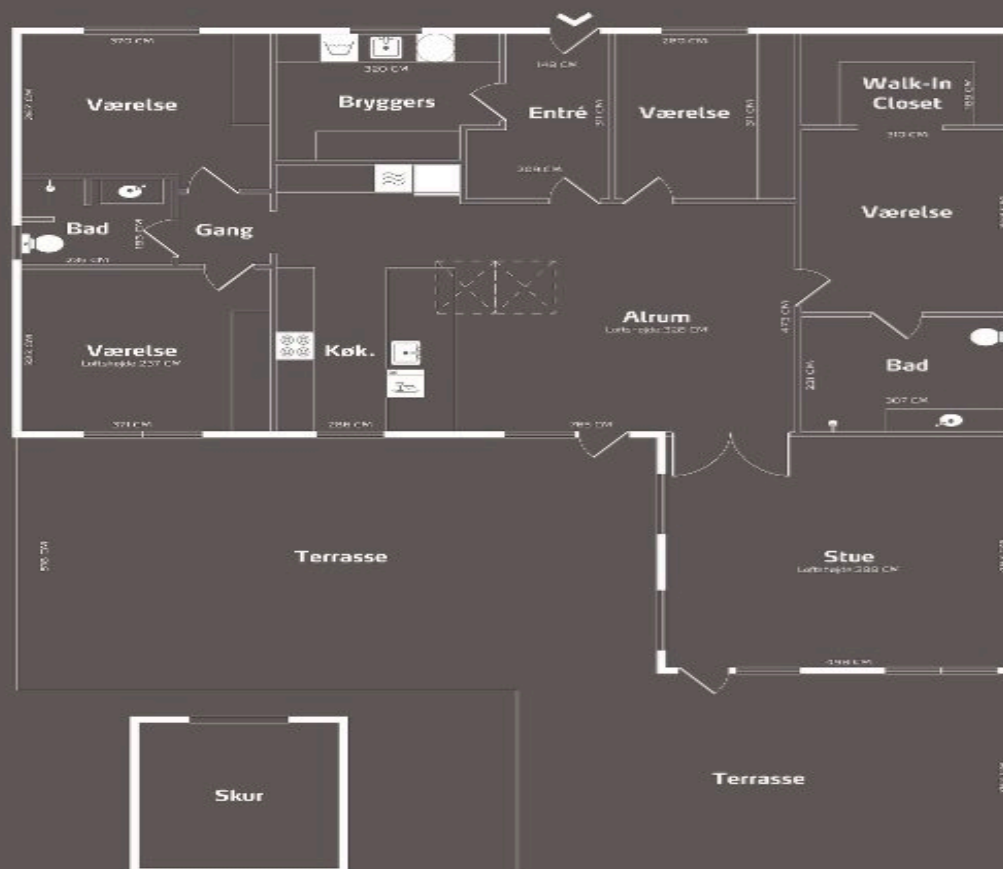
Dato: 11.6.2025



Adresse: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025



Adresse: Sautes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 5dx Jægersborg
BFE-nr.: 2068697
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 15.743.000,00
Grundværdi: 6.458.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.594.400,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	749 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	164 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.10.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
14.1.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv dgbg.nr. 9769
8.5.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv
12.2.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
28.11.2007 Lokalplan nr. 275
Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan: Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan: Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan: Lokalplan 275 for et område ved Sautesvej, Jægervangen og Ermelundsvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Sautes Vænge
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):

Bosch opvaskemaskine (årgang 2016)
Siemens køleskab (årgang 2016)
Siemens ovn (årgang 2016)
Bosch tørretumbler (årgang 2016)
Lille fryser (årgang 2016)
Bosch vaskemaskine (årgang 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.733,00 Forbrug: 569,1 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 rødt hus

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Ejendommen er ikke kategoriseret som bevaringsværdi

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
 Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 3.708,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.600.000,00
Renovation anslået	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 234,11	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr. 94.441,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	77.450,00
Grundskyld 2025	kr. 26.349,00	I alt	kr.	12.687.450,00
Grundejerforeningskontingent	kr. 600,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 129.782,71			

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: 630.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 68.642 md./ 823.709 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 55.882 md./ 670.581 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: 11.6.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Sauntes Vænge 4, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 12.600.000

Sagsnr.: 23-X0001253
 Ejerudgift/md.: kr. 10.815

Dato: 11.6.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	2,93			0				