

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: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025



Beskrivelse:

Liebhavervilla direkte ned til den smukkeste private sø

Denne gedigne villa er placeret helt fortræffeligt i skønne omgivelser i Gentofte. Boligen er renoveret fra 2014 til 2015 herunder blandt andet med udskiftning af tag, facade, gulve, elektricitet, vvs og vinduer. Boligen er 237 etagemeter forelt på 3 etager beliggende på en unik grund på 1334 m².

Boligen kort fortalt:

- Liebhaverejendom direkte ned til privat sø
- Totalistandsat i de bedste materialer
- Smukke lysindfald
- Helt ugeneret beliggenhed

Hele stueetagen har smukke egesildebensparketgulve og udsigt til den parklignende have med udsigt til søen. Etagen består af et elegant Kvånum-køkken, hvor der ikke er gået på kompromis med nogen løsninger. Kvalitetshvidevarer fra Miele, separat dampovn og corianbordplade m.v. Det åbne køkken fører videre til stueetagens to stuer med fantastisk lysindfald, som underbygges af de smukke sprossede vinduer og et kæmpe dørparti, hvorfra man kan åbne op til haven på siden mod søen. En tilsidet gaspejs adskiller de to stuer og giver en skøn atmosfære i rummene.

På førstesalen har man skabt en fantastisk afdeling med fokus på selvpleje og afslapning, hvorfra man også kan nyde husets smukke udsigt over søen. Walk-in-closet, skabe og sidemøbel er specialdesignet til rummene i de bedste kvalitetsmaterialer. Etagen består endvidere af et sublimt baderum med lækkert badekar, gaspejs stor, glasskærmet bruseniche med regnbruser. At alle løsninger i huset er gennemtænkt understreges af den indbyggede skjulte vasketøjsskakt, der fører tøjet direkte fra 1. salen til vaskerummet i kælderen.

I kælderen er der tillige to rummelige værelser til beboelse med hver deres direkte adgang til haven og et fælles badeværelse. I hele kælderen er der de flotteste polerede Travertin gulve med 235 cm til loftet.

Med andre ord en perfekt teenagerafdeling.

Det er ikke blot indenfor, at I har fantastiske omgivelser, men også udenfor, hvor I kan se frem til flere terrasseområder. Særligt terrassen helt nede ved søen er skøn. Udsigten ud for, stuen er også noget helt særligt med en 40m² sydvendt terrasse med direkte udsyn til søen og de smukke piletræer, der omkranser billedet. Den store grund er smukt anlagt i flere niveauer smukt med stendiger og rododendronbuske.

Villaen ligger i dejligt område med kort afstand til samtidig fortrinligt i forhold til hverdagens gøremål, da både skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og Jægersborg Station findes i en radius af to kilometer. Der er samtidig rig mulighed for at nyde naturrige omgivelser med omkring 400 meter til skovområdet Ermelunden, ligesom I nemt kan spadserere til Hundesømosen og Dyrehaven.

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: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025



Adresse: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

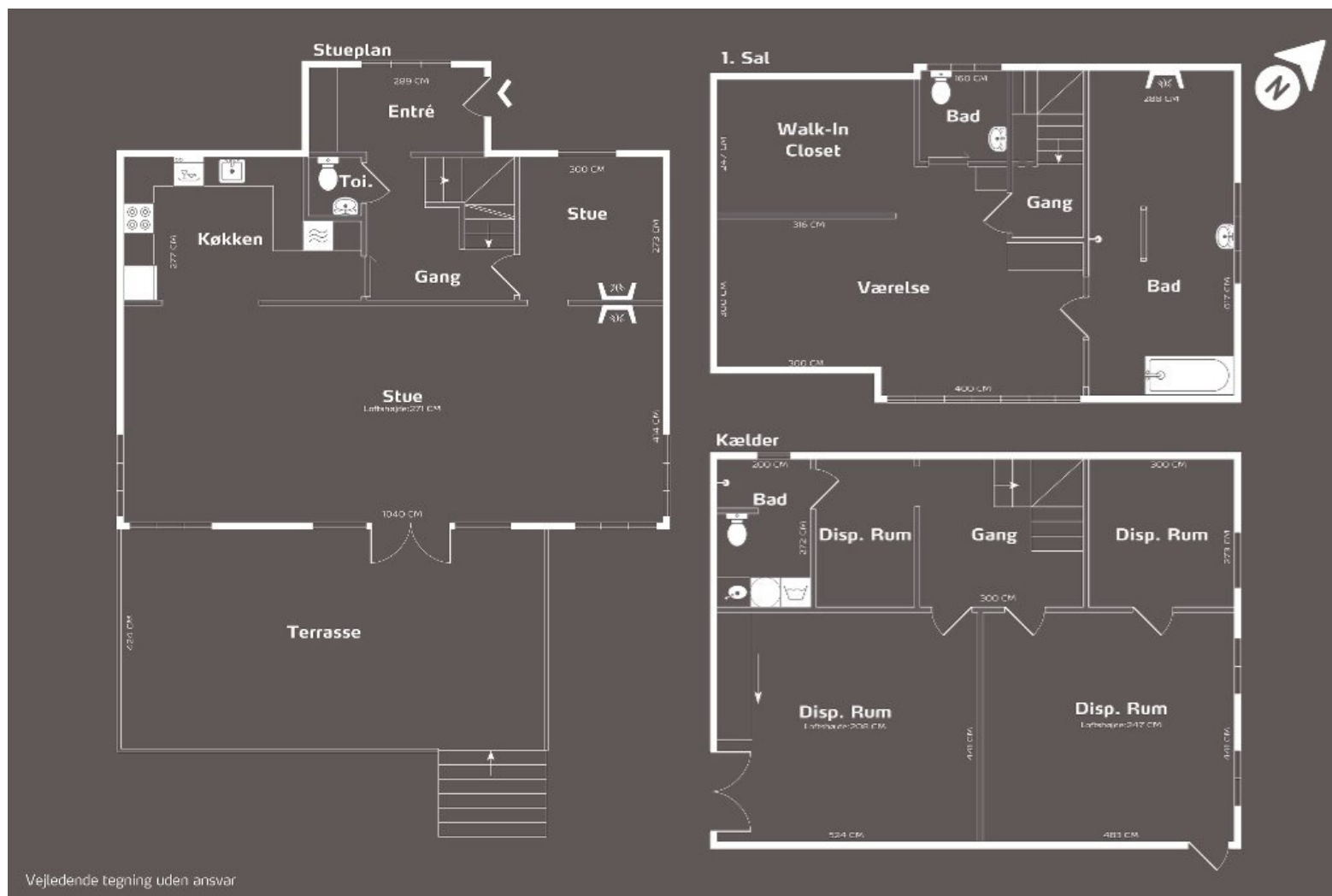
Dato: 3.6.2025



Adresse: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025



Adresse: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
 Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 1dn Jægersborg m.fl.
 BFE-nr.: 2067991 m.fl.
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1934 / 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 10.120.000,00
 Grundværdi: 7.007.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 8.096.000,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1334 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	88 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Udhus/overdækning	17 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.10.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
 25.5.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
 6.3.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 11.2.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
 2.7.1960 Dok om forsøgsvis ret til at oppumpe vand fra springdammen til havevandning, Vedr 1DL
 23.5.1961 Fjernelsesdeklaration, Vedr 1DN
 Lokalplan 331 for et område omkring Ibstrupvej
 Lokalplan 394 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
 Lokalplan 405 For fritliggende kældre og hævede 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):

Samsung amerikerkøleskab
 Bauknecht køle-/fryseskab (i kælder)
 Miele indbygningsovn
 Miele emhætte
 Miele integreret opvaskemaskine
 AEG Vaskemaskine
 AEG Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025

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.: 15.000,00 Forbrug: 9.770 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for perioden 01.04.2024 - 31.03.2025 udgjorde 4.756 kWh ifølge sælger.

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 stød

Energimærkning: C

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: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
 Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 7.572,85	Kontantpris/udbetaling	kr.	17.995.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.066,00
Rottebekæmpelse	kr. 229,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	109.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 41.289,60	I alt	kr.	18.119.916,00
Grundskyld 2025	kr. 28.589,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 82.130,47			

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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 98.204 md./ 1.178.452 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 79.952 md./ 959.422 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: 3.6.2025. 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: Ibstrupvej 24, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 23-X0001440
Ejerudgift/md.: kr. 6.844

Dato: 3.6.2025

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: