

# 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: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025



## Beskrivelse:

### Stor villa med skøn arkitekttegnet tilbygning

Denne ejendom byder på en fantastisk planløsning med optimal fordeling af værelser, perfekt til jer, der drømmer om en separat forældreafdeling og børneafsnit. De fire rummelige værelser er placeret i to afsnit, hvilket skaber spændende indretningsmuligheder – de kan endda opdeles for at skabe ekstra værelser, hvis behovet opstår. Ejendommen inkluderer en smuk arkitekttegnet tilbygning tegnet og designet af Stig Christensen, som tilføjer et unikt præg til boligen. Hertil kommer badefaciliteter både i stueplan og i den praktiske og anvendelige kælder. En bolig med plads til både familieliv og fleksibilitet!

#### Boligen kort fortalt:

- Dejligt, stort hus
- Plads til hele familien
- God stand
- Attraktiv beliggenhed

Køkken-alrummet er moderne med højt til loftet og et fedt ovenlysindue, der med sin runde form tilføjer rummet noget unikt. Der er to udgange til haven samt adgang til to stuer i forskudt niveau. Den lækre stil er videreført til de to opholdsrum, der bindes sammen af et glasparti i newyorker-stil.

Både køkken-alrummet og flere værelser er knyttet sammen med haven med egne udgange, så der er virkelig god forbindelse mellem inde og ude. Haven er ligeledes let at holde, og I vil blandt andet falde for terrassen, der er udformet som en gårdhave i husets vinkel.

Beliggenheden er god i et område med mange børnefamilier, og der er kort afstand til både pasningstilbud, skole og indkøb, så I kan gå eller cykle i hverdagen. Nærheden til Nymosen, Gammelmose og Gentofte Sø gør det let at bruge tid udendørs, og endelig er det nemt med bare én kilometer til S-toget, ligesom turen til motorvejen tager få minutter.

## 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.

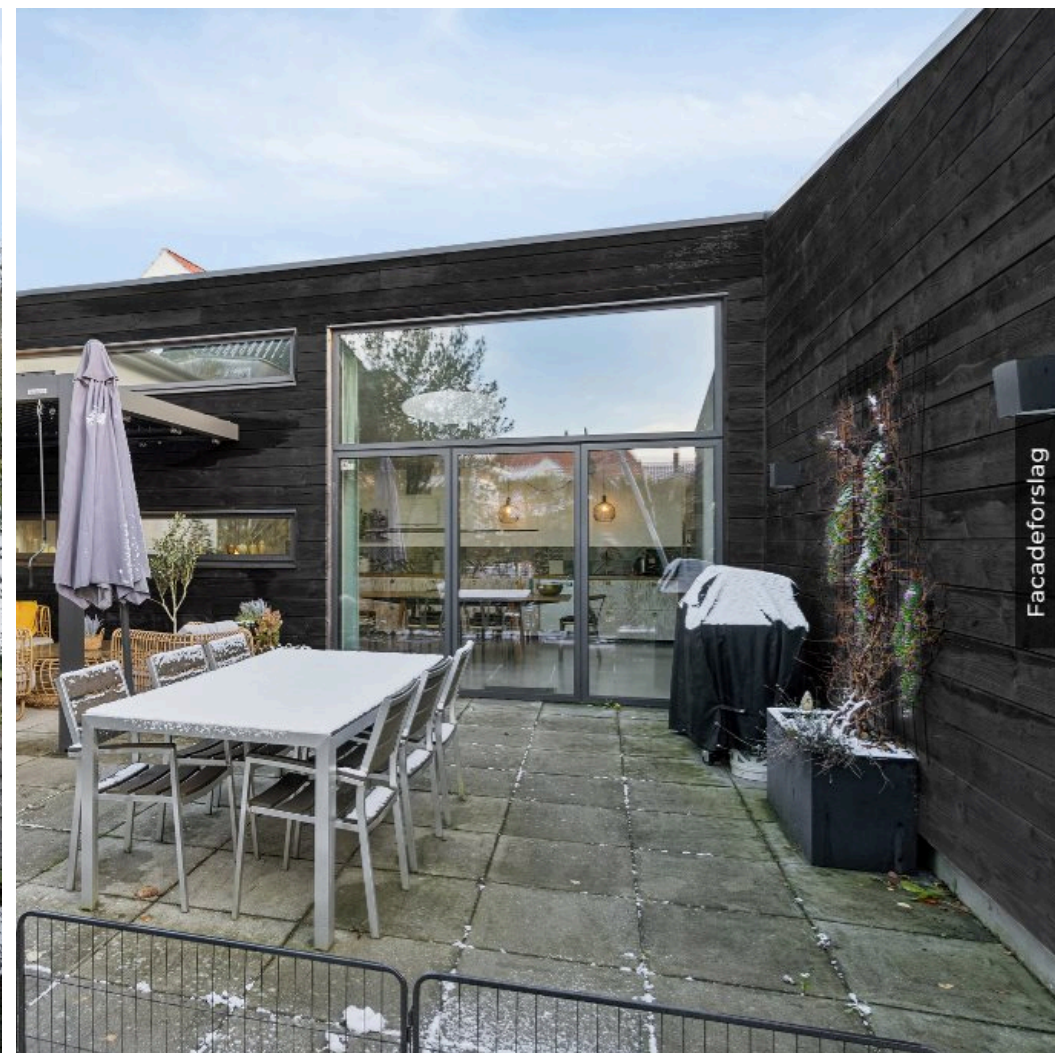
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Lind Johansen

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

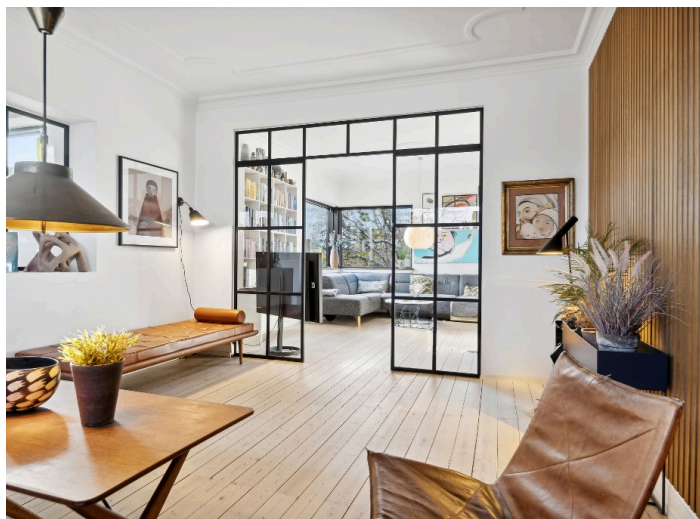
Dato: 15.4.2025



Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
Ejerudgift/md.: kr. 6.434

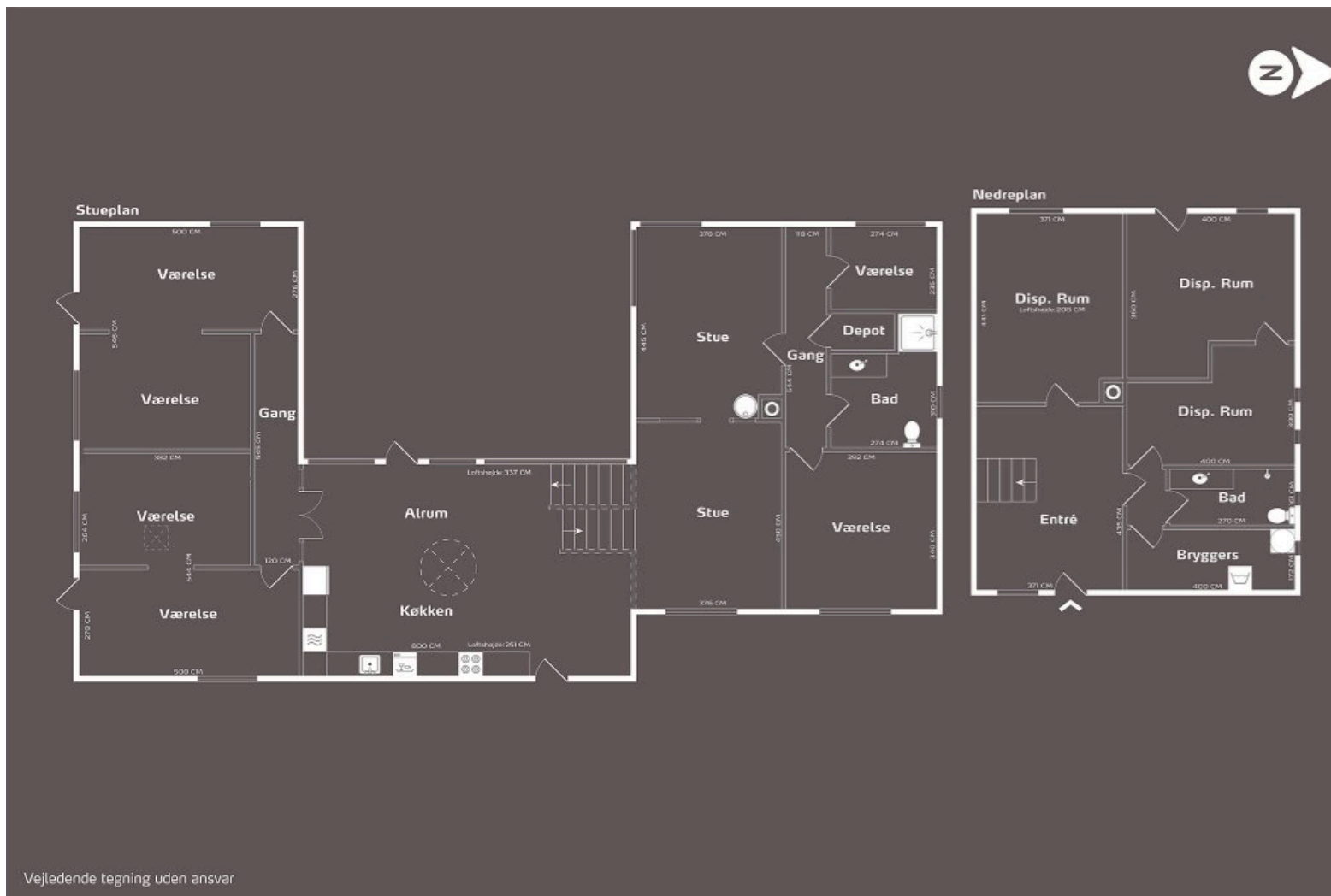
Dato: 15.4.2025



Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025



Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Gentofte  
 Matr.nr.: 10ca Vangede  
 BFE-nr.: 2070164  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1936

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
 Ejendomsværdi: 9.515.000,00  
 Grundværdi: 5.675.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 7.612.000,00  
 Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Wasco tørretumbler  
 LG vaskemaskine  
 Bosch opvaskemaskine  
 Lille whirlpool kummefryser  
 Siemens induktion kogeplade  
 Siemens emhætte  
 Siemens indbygnings ovn  
 indbygget køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	992 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	197 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	81 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	203 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	30 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

16.11.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
 29.5.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug  
 14.2.1967 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv  
 Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021  
 Lokalplan: Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej  
 Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
 Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer  
 Lokalplan: Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning  
 Lokalplan: Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 10.749.000

Sagsnr.: 23-X0001329  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025

#### 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.200,00 Forbrug: 6.942 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: A2010

#### 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/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003**

Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

##### **Fotos**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 10.749.000

 Sagsnr.: 23-X0001329  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 9.871,54	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.749.000,00
Renovation anslået	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.370,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 298,55	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	66.350,00
Skorstensfejer anslået	kr. 616,51	I alt	kr.	10.827.720,00
Ejendomsværdiskat	kr. 38.821,20			
Grundskyld 2025	kr. 23.154,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 77.211,80			

### 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: 540.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.173 md./ 710.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.138 md./ 577.661 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: 15.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Herredsvej 41, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 10.749.000

 Sagsnr.: 23-X0001329  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.434

Dato: 15.4.2025

**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	1.729.791,02	1.818.460,33	1.764.270,21	DKK	2,64	110.657,76	29,75	11.51				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	600.000,00	577.831,70	577.201,86	DKK	0,08	14.161,77	26,25	9.31				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	5.760.000,00	5.917.574,23	5.736.496,46	DKK	1,93	180.275,68	22,75	4.89				

**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.