

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: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Kvalitetsvilla på 260 etagemeter lige ud til Bernstorffsparken

Denne ejendom ligger på én af Gentoftes absolut bedste adresser – lige ud til Bernstorffsparken. Hjemmet med den attraktive placering er en flot villa fra 1937, der byder på 260 brugbare etagemeter. Hele huset er udført i kvalitetsmaterialer, og det fremtræder i en smagfuld og tidssvarende stil.

Stort, åbent stuemiljø og fint spisekøkken

Åbne rumforløb og store vinduespartier kendetegner boligens opholdsafdeling. Denne udgøres af et pænt, lyst spisekøkken og to stuer, og samtlige rum har charmerende plankegulve. I den største stue er der pejseindsats, mens den anden stue har loft til kip. Såvel køkkenet som den ene stue har desuden terrassedør ud til haven.

Fire gode værelser

Planløsningen inkluderer endvidere fire gode værelser, hvoraf det ene findes i stueplan. Etagen har hertil badeværelse, hall og vindfang, og førstesalens værelsessektion er indrettet med separat bad og toilet. På førstesalen skal særligt fremhæves det store forældresoveværelse, der har fransk altan og garderoberum. Villaens kælder supplerer med et par disponible rum og et bryggers samt et viktualierum.

Frodig, privat have

Den ugenerede baghave omgives af frodig beplantning, der giver masser af atmosfære til udemiljøet. Haven er anlagt med plæne, små solkroge og to sammenhængende fliseterrasser, der vender mod henholdsvis syd og vest. I haven er der tillige et elegant orangeri, og ejendommen har derudover en muret garage.

Det eftertragtede nabolag

Med det smukke parkanlæg som nærmeste genbo kan I se frem til idylliske rammer for gå- eller løbeturene. Det eftertragtede område har flere daginstitutioner, og både skoler og idrætsfaciliteter er inden for kort cykelafstand. Det samme gælder Gentoftegades indkøbsmuligheder, og I har heller ikke langt til Gentofte S-togsstation.

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: Jan Vinggaard

Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

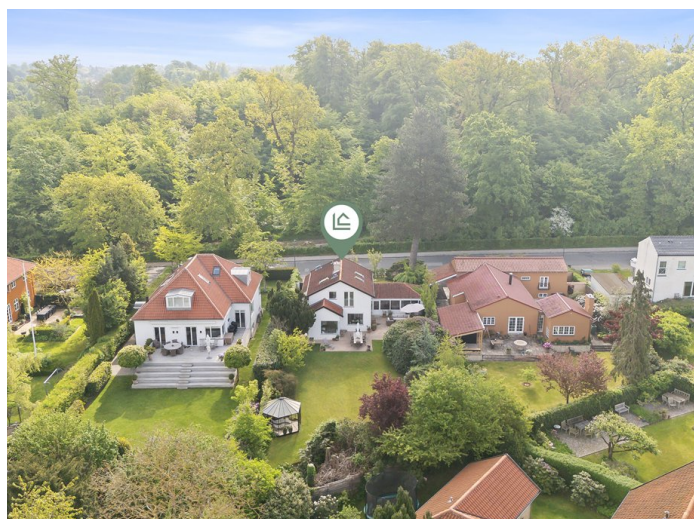
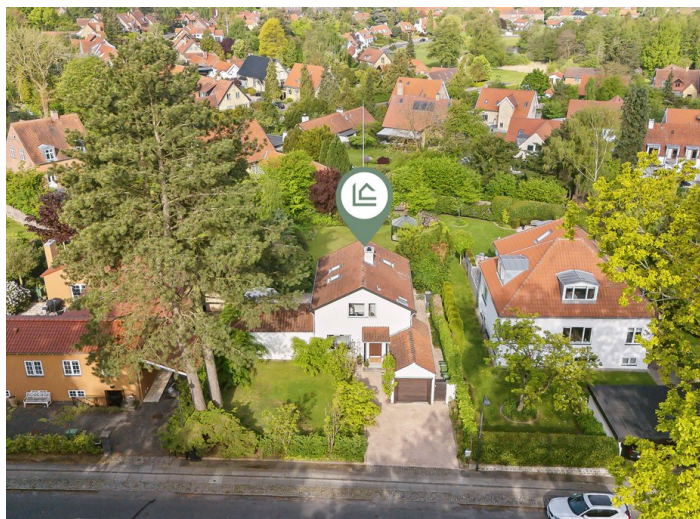
Dato: 21.5.2025



Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

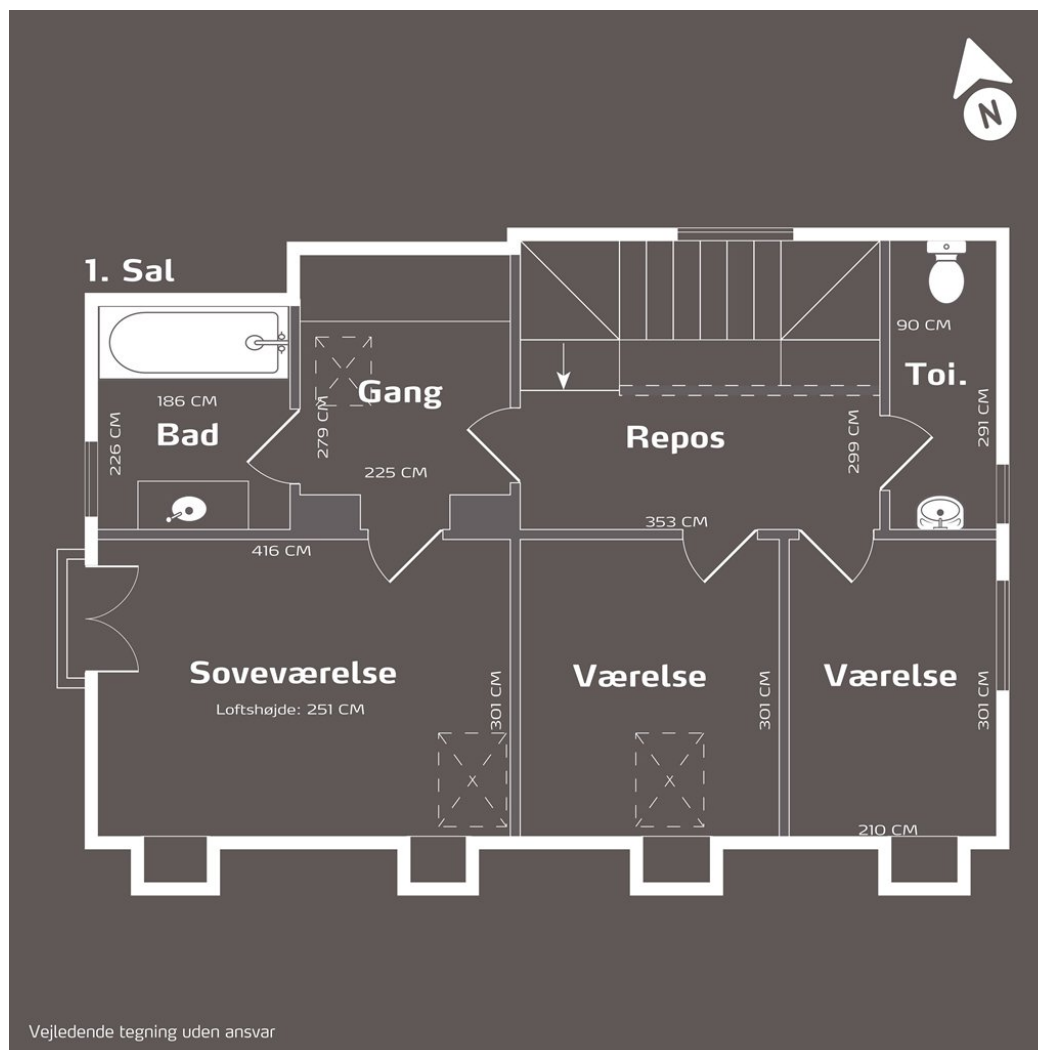
Dato: 21.5.2025



Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025



Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 25z Gentofte
BFE-nr.: 2007725
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1937 / 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 12.917.000,00
Grundværdi: 7.509.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.333.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	928 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	112 m ²
Kælderareal:	78 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Garage	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.1.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.7.1956 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej
Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
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 køle-/fryseskab
Siemens ovn
Electrolux kogeplade
Asko opvaskemaskine
AEG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 31.100,00 Forbrug: 2.551,8 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: El-gulvvarme i bad/toilet i tagetagen, Pejls og luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Beregnet forbrug for el-gulvvarme indgår i det beregnede varmemeforbrug og udgør 983 KWh.

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 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes pejseindsats i ejendommen, 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 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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001478
 Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 8.781,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.495.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.711,00
Rottebekæmpelse	kr. 250,10	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	100.850,00
Skorstensfejer	kr. 940,68	I alt	kr.	16.612.561,00
Ejendomsværdiskat	kr. 62.790,40			
Grundskyld 2025	kr. 30.637,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 107.849,86			

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 90.317 md./ 1.083.801 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 73.473 md./ 881.681 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: 21.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Vældegårdsvej 49, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 16.495.000

 Sagsnr.: 23-X0001478
 Ejerudgift/md.: kr. 8.987

Dato: 21.5.2025

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	Obl.lån				DKK	4,23			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	-0,31			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	-0,21			0				

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.