

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: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

Skøn villa på fantastisk beliggenhed med udsigt fra alle rum

I første række til Gentofte Sø udbydes denne pragtfulde villa, der kan bryste sig af at have en smuk udsigt fra samtlige rum. Boligen er et klassisk eksempel fra 1917, der er istandsat med sans for tidsperioden, og som akkompagneres af et udsøgt havemiljø, der grænser op til sti og sø.

Boligen kort fortalt:

- Fortrinlig udsigt
- Placeret lige ved Gentofte Sø
- 210 lyse kvadratmeter
- Solrigt haveanlæg

I gør jeres entré i en vældig lys og indbydende bolig, der fordeler sig i halvandet plan. Stueetagen tilgodeser det sociale liv med masser af opholdsplads på tværs af et elegant køkken og en stue. Sidstnævnte munder ud i en malerisk karnap med sprossede ruder og udsigt.

Fire af i alt fem værelser findes på førstesalen. Fra to af værelserne er der adgang til tagterrasser, og videre venter et stort, rummeligt badeværelse med brus. Stueetagen spæder desuden til med både et toilet, et bryggers og et værelse.

Grunden på 1.034 kvadratmeter er både større og skønnere end gennemsnittet takket være det uhindrede kig til søen. Et terrassedæk ved stuen ledsages af to tagterrasser, og hertil kommer et overskueligt græsareal. På modsatte side af ejendommen finder I en nydelig forhave, indkørsel og et udhus.

I bosætter jer tæt på natur, by og hverdagens behov med adresse her på Udsigten 11. Således kan I nemt spadserer til det hyggelige handelsstrøg med indkøbsmuligheder, specialbutikker og spisesteder, ligesom den skønne natur omkring Gentofte Sø kan I nyde fra morgen til aften. Gåafstand får I også til Gentofte Skole, daginstitutioner og gymnasium, mens pendleren tilgodeses med få minutter til S-toget og motorvejen.

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: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025



Adresse: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

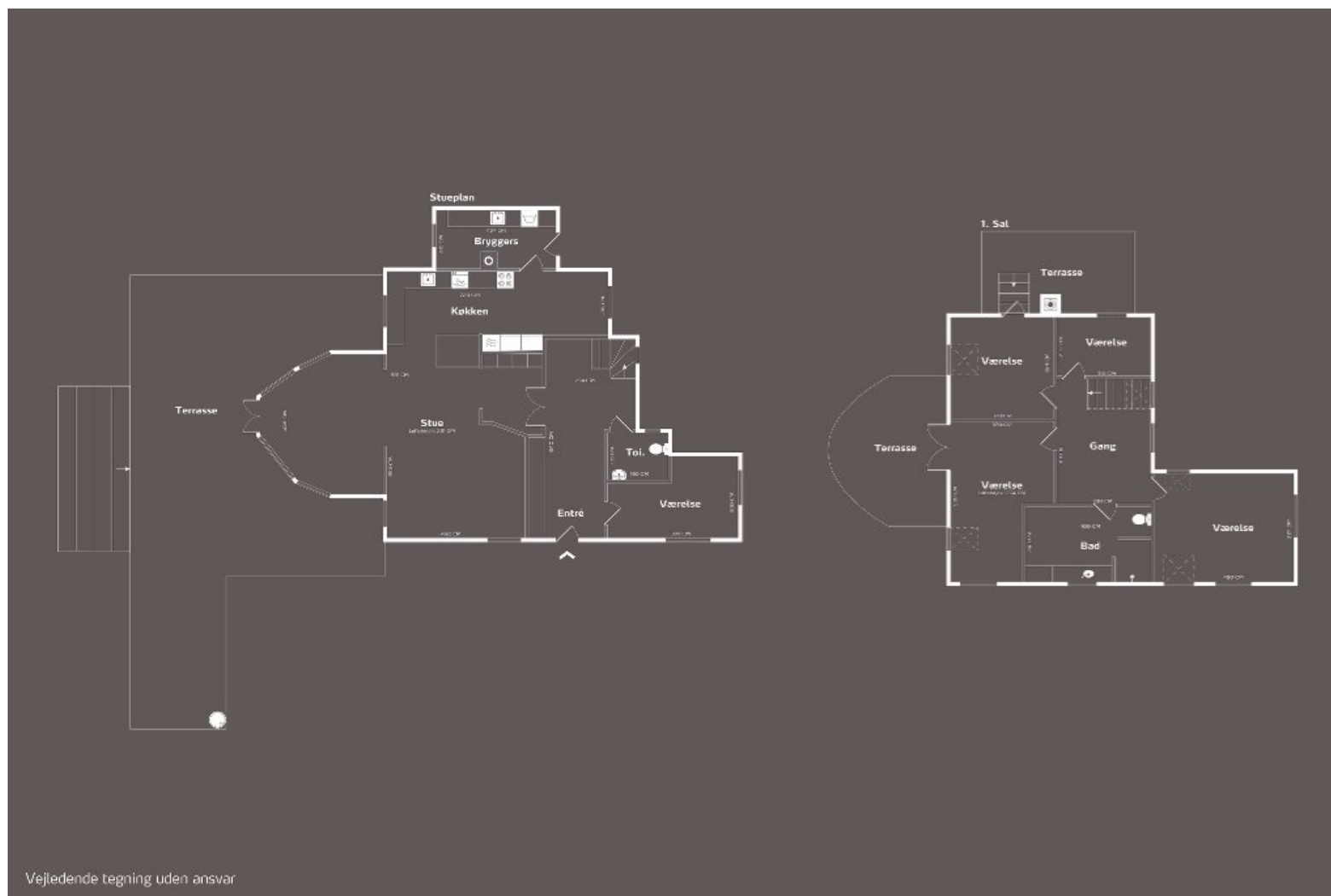
Dato: 9.6.2025



Adresse: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025



Adresse: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 37h Gentofte
BFE-nr.: 2008965
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1917 / 1996

Arealer*

Grundareal udgør:	1034 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	128 m ²
Kælderareal:	3 m ²
Udnyttet tagetage:	82 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Garage	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 15.254.000,00
Grundværdi: 10.034.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.203.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Electrolux dobbelt køleskab/fryser
Miele glaskeramisk kogeplade (Ca. 10 år gammel)
Siemens vaskemaskine
Siemens opvaskemaskine (Ca. 10 år gammel)
Siemens kombineret ovn/mikroovn
Siemens ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.8.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (5X3607)
28.10.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (8K5944)
Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 405 For fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø
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

Adresse: Udsigten 11, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400,00 Forbrug: 26,58 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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: Udsigten 11, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 19.995.000		Sagsnr.: 23-X0001441 Ejerudgift/md.: kr. 12.153		Dato: 9.6.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Husforsikring	kr.	11.199,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.995.000,00
Renovation	kr.	4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.371,00
Rottebekæmpelse	kr.	282,34	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	121.850,00
Ejendomsværdiskat	kr.	88.964,80	I alt	kr.	20.136.221,00
Grundskyld 2025	kr.	40.939,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	145.835,14			

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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 108.935 md./ 1.307.214 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 88.687 md./ 1.064.244 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: 9.6.2025. 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: Udsigten 11, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 23-X0001441
 Ejerudgift/md.: kr. 12.153

Dato: 9.6.2025

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	Obl.lån	3.285.737,16	3.285.737,16	2.923.484,64	DKK	2,00	221.193,62	20,00	14,98				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.921.549,08	1.941.414,91	1.928.776,30	DKK	2,44	152.319,63	17,83	18,3				