

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: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet villa med æstetisk overskud og sublim beliggenhed

På Garderhøjvej 28 ligger denne imponerende ejendom, der i 1935 blev opført efter tegninger af den navnkundige arkitekt Einar Rosenstand. Huset byder på et veritabelt væld af elegante løsninger og nydelige, originale detaljer, men lever til stadighed mere end op til tidens høje komfortstandard. Denne særegne omstændighed skyldes blandt andet en perlerække af istandsættelser og forbedringer, hvor der siden 2015 blandt andet er udskiftet køkken, vedligeholdelsesfrie vinduer, fyr og etableret en ny terrasse. Derudover er også udført ekstra isolering af loft og hulmur.

Hjemmet udfolder sig med køkken-alrummet og stuen som midtpunkt. I den ene ende står det eksklusive Svane-køkken klædt i hvidt med høj kvalitet, her er både stort separat køle/frys skabe, integreret opvaskemaskine og vinkøleskab. Gulvene prydes af herskabeligt sildebensparket, og dørhåndtagene fra Arne Jacobsen sætter prikken over i'et. Via vinduerne modtages et rigt lysindfald, der på fornem facon binder køkkenet sammen med stuen, hvor en pompøs brændeovn slår tonen an.

Foruden det sublime opholdsrum indeholder boligen en flot hall med tilhørende gæstetoilet med Vola armatur, og på førstesalen venter jer tre værelser. Det ene er etableret med walk-in-closet og sydvestvendt altan, og etagen består derudover af helt nyt istandsat badeværelse. I den højloftede og tørre kælder har I et gæsteværelse, bryggers med to vaskemaskiner, et vinrum og gode disponible rum. Umiddelbart foran stuen har I en anseelig fliseterrasse, og fra køkkenet kan I træde ud på den elegante træterrasse, hvor både morgen- og aftensolen kan nydes. Haven er solrig samt overskuelig at holde, om end den tilbyder rolige omgivelser, derpå behagelig vis bliver en naturlig del af boligen i hele sommerhalvåret. Slutteligt gives en dobbelt carport og en garage, hvorfra der er direkte indgang til kælderen.

I bosætter jer yderst fordelagtigt i byen, og fra hoveddøren tilgodeses I af korte afstande til hverdagens gøremål såvel som grøn natur. Inden for en radius af omtrent to kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, mens I blot få hundrede meter fra matriklen finder Ermelunden. I er desuden tæt på Dyrehaven, Lyngby centrum og fine forbindelser med den offentlige transport. Vejen, hvor huset ligger, er helt rolig, så børnene kan lege ubekymret.

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: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

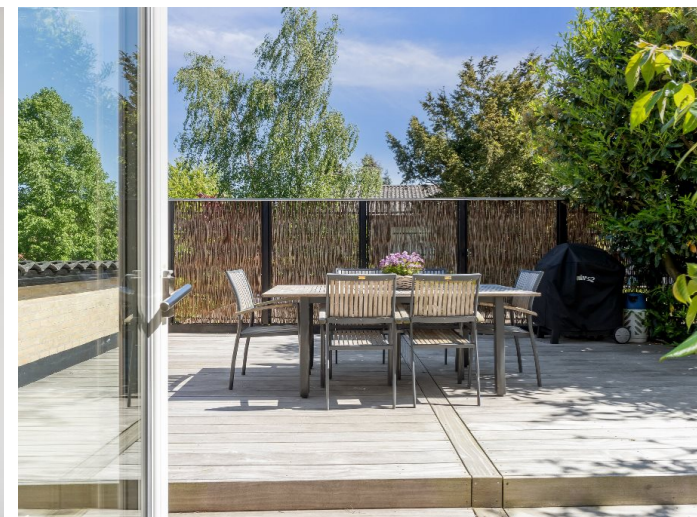
Dato: 16.5.2025



Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

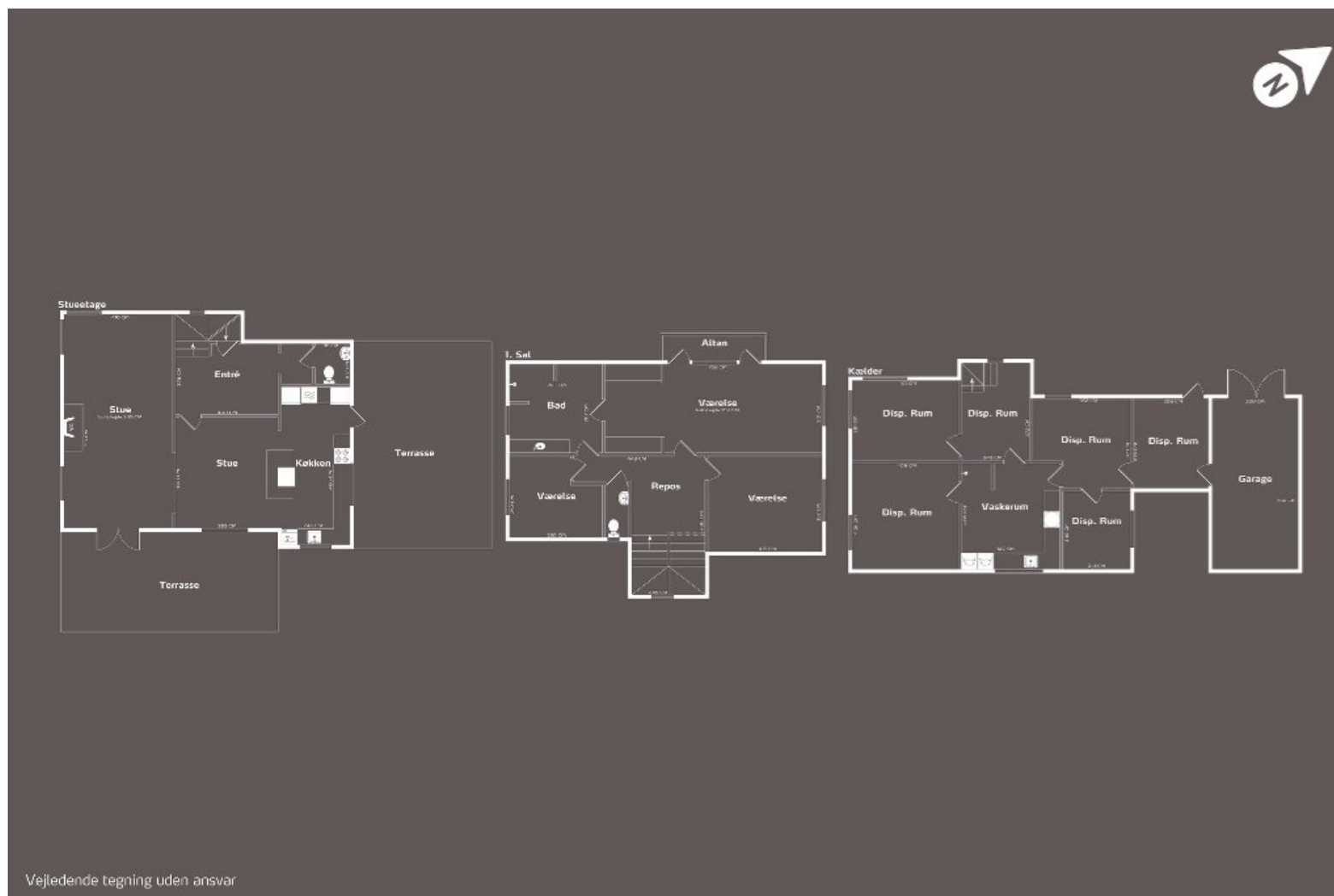
Dato: 16.5.2025



Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025



Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 4p Jægersborg m.fl.
BFE-nr.: 2068526 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Grundareal udgør:	853 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m ²
Kælderareal:	87 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Andre bygninger:	65 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Carport	35 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.399.000,00
Grundværdi: 5.974.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.519.200,00
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):

type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Falmec
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Fryser mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Mikroovn mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG og Bauknecht
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Vinkøleskab mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.10.1923 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
30.6.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Vedr 4BG
13.6.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Vedr 4BH
Gentofte Kommuneplan 2021 - 4.B41
Lokalplan 395 + 405 + 438 + 331 + 423
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600,00 Forbrug: 2.337,3 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at sælgers seneste årsforbrug er 1977 m³. - kr. 16.631

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 4

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 1 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 brændeovnen/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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
 Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring Jf. sælgers forsikring	kr. 8.714,82	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000,00
Renovation	kr. 4.350,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 211,75	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Skorstensfejer	kr. 576,03	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	73.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 38.347,92	I alt	kr.	12.078.850,00
Grundskyld 2025	kr. 24.374,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.574,52			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.932 md./ 791.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.637 md./ 643.640 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: 16.5.2025. 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

Adresse: Garderhøjvej 28, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 23-X0001141
Ejerudgift/md.: kr. 6.381

Dato: 16.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Fotos

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.