

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: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Engelsk inspireret liebhaveri

Wilhelm Smidts Vej 14 er et pragteksemplar uden lige, der leverer en stor, engelsk have og et unikum af en ejendom, som er opført med inspiration fra engelsk herresæde. Et overflødighedshorn af detaljer venter inden døre, hvor fire store stuer en suite, et præmieret snedkerkøkken og en fantastisk soveafdeling er blandt nogle af højdepunkterne. Der er med andre ord en masse af fremhæve ved denne ejendom i Gentoftes eftertragtede Grossistkvarter.

Boligen kort fortalt:

- Engelsk inspireret liebhaveri
- Et væld af detaljer
- Udsigt til Øresund
- Stor, engelsk have
- Nyt tag fra 2024 med kobber tagrender
- Tilsluttes fjernvarme i primo 2025

Ejendommen er opført med bindingsværk af egetræ fra en præstegård i Store Heddinge fra det 16. århundrede. Allerede fra man træder ind i hallen, er stemningen sat, hvor sildebensparket i egetræ fortsætter videre ind i boligen. Dertil kommer fritliggende bjælker, karnapvinduer. Winckelmanns gulvklinker på badeværelser, legendarisk Toni-armatur samt antikke mursten fra klostre i Polen.

Stueetagen er dedikeret til opholdsrum i form af fire stuer en suite, et teaktræskøkken og et gæstetoilet, mens førstesalen udgør en regulær soveafdeling. Her findes fire værelser, et badeværelse, en repos og en tagterrasse, ligesom der er udsigt til Øresund og den smukke have. Kælderen har både badeværelse og gæstetoilet samt et vaskerum og flere disponible rum.

Udemiljøet er et kapitel for sig med store rhododendron og flotte roser, der matcher ejendommens stil. Det hævdede terrasseområde går i ét med stuen, når dørene åbnes på vid gab, hvilket understreger den fantastiske sammenhæng mellem inde og ude.

Ejendommen ligger på en stille vej i det eftertragtede Grossistkvarter, der prydes af gamle, herskabelige villaer. Trods den rolige placering er der få hundrede meter til Gentofte bymidte og Kildeskovshallen, ligesom Gentofte Skole og Gentofte Station er en del af nærmiljøet. Samtidig er man omgivet af naturskønne åndehuller i form af Bernstorff Slotshave, Gentofte Sø og Charlottenlund Strandpark.

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: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025



Adresse: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025



Adresse: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025



Adresse: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
 Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 1by Gentofte
 BFE-nr.: 2000075
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 17.013.000,00
 Grundværdi: 16.291.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 13.610.400,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1417 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
Kælderareal:	114 m ²
Udnyttet tagetage:	111 m ²
Boligareal i alt:	273 m ²
Andre bygninger:	77 m ²
-heraf Overdækning	10 m ²
-heraf Garage	24 m ²
-heraf Udhus	43 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.5.1892 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 28.3.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
 24.11.1928 Dok om pligt til at udrede halvdelen af udgiften til vedligehold elsen og rensning og kloak med 2 brønde
 11.6.2008 Dekl om forbud mod udstykning og opdeling af matr nr 1 BY Gentofte
 påtaleret: Erik Dreyer, Mogens Dreyer og Hans Dreyer
 Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
 Lokalplan 405 for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
 Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og banearreal
 Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
 Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
 Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer
 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):

Miele tørretumbler (model TEF 775 WP), købt 2023
 Miele vaskemaskine (model WED 675 Excellence), købt 2023
 Asko opvaskemaskine (model DSD8237/1), købt ca 2021
 Siemens indbygningsovn (model ukendt), købt 2009
 Siemens indbygningsovn kombi, alm. Ovn og microovn (model ukendt), købt 2009
 Siemens køleskab (model ukendt), købt 2009
 Miele fryser (model ukendt), købt ca. 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 3

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.

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 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: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 21.995.000

 Sagsnr.: 23-X0001365
 Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Husforsikring	kr. 9.369,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	21.995.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.213,00
Rottebekæmpelse	kr. 369,14	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	133.850,00
Skorstensfejer	kr. 601,43	I alt	kr.	22.152.063,00
Ejendomsværdiskat	kr. 108.665,60			
Grundskyld 2023	kr. 66.467,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 189.922,17			

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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 120.888 md./ 1.450.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 98.349 md./ 1.180.183 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: 20.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Wilhelm Smidts Vej 14, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 21.995.000

Sagsnr.: 23-X0001365
 Ejerudgift/md.: kr. 15.827

Dato: 20.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	7.246.000,00	7.246.000,00	7.086.732,92	DKK	4,00	333.316,00	29,75	2,42				

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.