

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: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig villa med naturligt lysindfald og god have på 115 etagemeter!

I dette rolige villakvarter finder I trygge omgivelser på Hjemmevej 5, hvor denne hyggelige villa ligger. I overensstemmelse med adressen er det en hjemlig bolig, hvor I hurtigt vil føle jer tilpas i de lyse og stilfulde rum, og placeringen byder dertil på nærhed til samtlige af hverdagens nødvendigheder og flotte naturoplevelser.

Boligen kort fortalt:

- Indbydende og lys villa
- Rart hjem med behagelig stue
- Gennemført køkken
- Lukket have med fin terrasse
- Tæt på alt i Dyssegård

Husets hjerterum er den fantastiske stue, der kendetegnes ved det naturlige lysindfald fra de sydvendte vinduespartier og den rustikke brændeovn. Tilsammen skaber det et perfekt opholdsrum, hvor hyggen er i højsædet. Denne omfavnende fornemmelse vil I også opleve i køkkenet, som er stilrent i bløde nuancer og med gennemførte detaljer.

De to værelser i stueplan, hvoraf det ene ligger side om side med det pæne badeværelse, har potentiale til opdelt forældre- og børneafdeling. Dette understreges af det tredje værelse på førstesalen, som med skråvæggene og ovenlysvinduerne vil være oplagt som teenageværelse, kontor eller til opbevaring. Haven består af et pænt terrassemiljø, som er delvist overdækket og med god plads til et udekøkken. Drømmer I om havearbejde eller farverige blomsterbede, er der også rig mulighed for det, da græsplænen fungerer som et blankt lærred, hvor der lige nu er masser af rum til havespil, legende børn og afslappende stunder.

Dette villakvarter ligger i centrum af Dyssegård, hvilket betyder, at I har alle bydelens faciliteter tæt på hjemmet. En kort gåtur tager jer til Lidl, Rema 1000, MENY og Netto, så indkøbene nemt klares i hverdagen, og samtidig har I Munkegårdsskolen og Børnehuset Ellegården lige om hjørnet. Også Vangede Station og Dyssegård Station er under en kilometer væk, og ønsker I at opleve naturen nær hjemmet, er Utterslev Mose, Dyssegårdsparken og Gentofte Sø blot en cykeltur væk.

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.

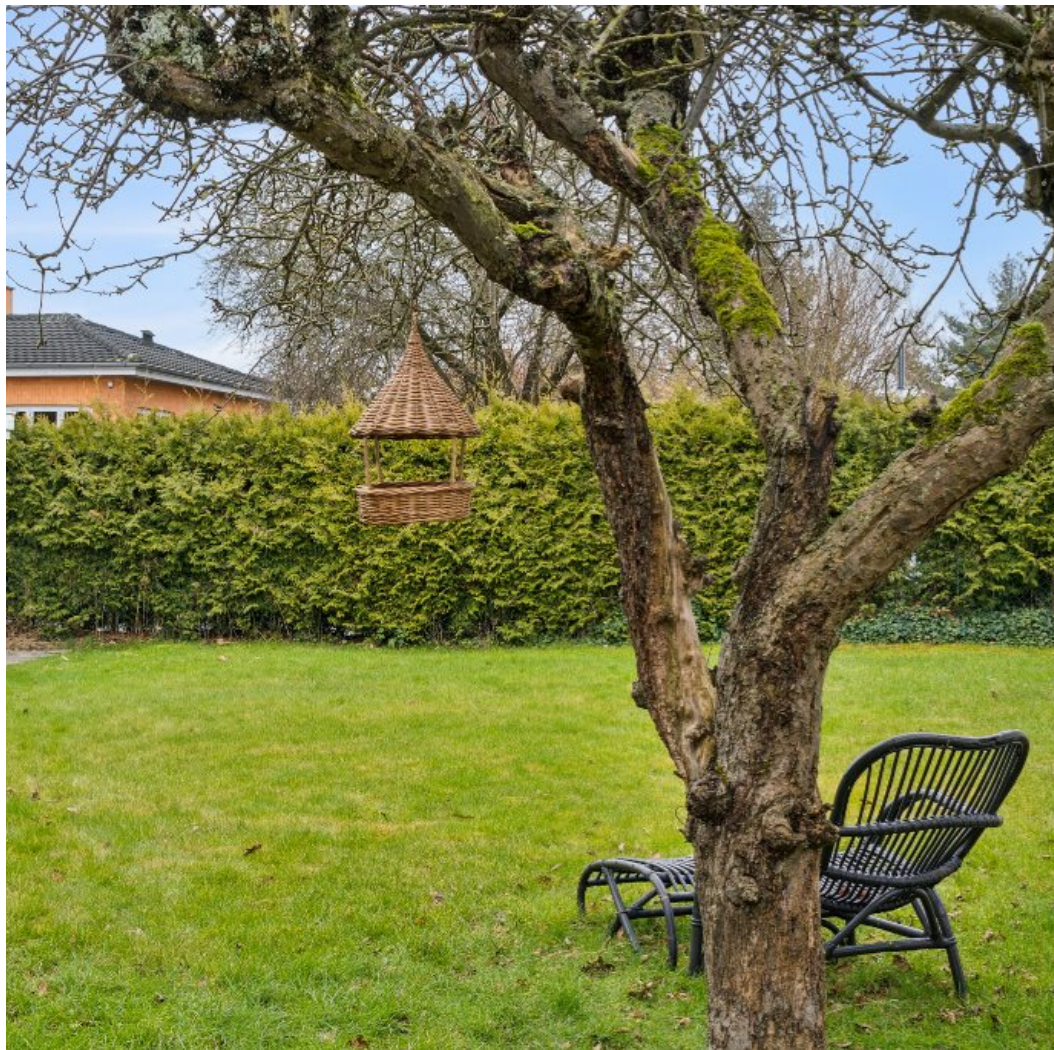
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Lind Johansen

Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025



Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025



Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025



Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
 Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 17ee Vangede
 BFE-nr.: 2071635
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.710.000,00
 Grundværdi: 4.483.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.768.000,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	523 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
-heraf Overdækning mod Øst	11 m ²
-heraf Overdækning mod Nord	14 m ²
-heraf Drivhus	5 m ²
-heraf Garage	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.9.1988 Lokalplan nr. 64
 3.6.2004 Lokalplan 64.1
 Kommune rammeplan: Forslag til kommuneplan 2025
 Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021
 Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
 Lokalplan: Lokalplan 64, Tillæg 1
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, Siemens, 2021
 Induktionskogeplader, Siemens, 2021
 Emhætte, Siemens, 2021
 Opvaskemaskine, Siemens, 2021
 Tørretumbler, Siemens, 2015
 Vaskemaskine, Siemens, 2025
 Ovn, Siemens, 2021
 Mikroovn, Siemens, 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.227,00 Forbrug: 2.165,5 m³

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret idet denne er opsat før sælgers ejertid. Køber sørger selv for at indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Fotos

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001392
 Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 5.031,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.355,00
Rottebekæmpelse	kr. 231,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	49.850,00
Skorstensfejer	kr. 643,69	I alt	kr.	8.052.205,00
Ejendomsværdiskat	kr. 19.216,80			
Grundskyld 2025	kr. 18.291,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.863,99			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.069 md./ 528.828 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.849 md./ 430.190 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/landingsside>

Adresse: Hjemmevej 5, 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 7.995.000

 Sagsnr.: 23-X0001392
 Ejerudgift/md.: kr. 3.989

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	330.739,67	330.739,67	277.331,83	DKK	1,50	19.025,96	24,50	7,78				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.446,02	5.446,02	5.364,33	DKK	0,50	5.469,17	0,25	15,91				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.196.000,00	2.234.576,28	2.206.620,59	DKK	2,42	73.242,76	24,25	3,73				

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.