

# 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: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025



## Beskrivelse:

### **Eksklusiv og indflytningsklar villa ved Bernstorffsparken**

Velkommen til en skøn indflytningsklar villa i Gentofte. Villaen er beliggende på en af områdets mest eftertragtede veje. Ejendommen ligger tilbagetrukket på en ugeneret koteletgrund på 734 kvm, hvor privatlivet er i højsædet.

### **Moderne komfort i skønne rammer**

Denne smagfuldt istandsatte villa har gennemgået en omfattende renovering fra 2018 til 2022, hvor der blandt andet er opført en flot tilbygning med tre rummelige værelser. Derudover er der etableret to moderne badeværelser samt udskiftet både vinduer, døre og tag. Dette afspejler sig i villaens attraktive energimærkning og lave varmeudgifter.

### **Gennemtænkt planløsning uden spildplads**

Villaen byder på en velindrettet planløsning med en indbydende entre. Herfra er der adgang til det ene af villaens to lyse og elegante badeværelser. Hjemmets hjerte er det stilrene og funktionelle køkken med hvide køkkenfronter, Corian-bordplade og rigelig opbevaringsplads. I forlængelse heraf findes et praktisk bryggers/viktualierum med vask, vaskesøjle og mulighed for opbevaring af mad- og drikkevarer i større mængder. Desuden er der adgang til en tør krybekælder, der løber under hele huset.

### **Skøn værelsesafdeling med gulvvarme**

Villaen rummer fire reelle værelser, hvoraf tre er placeret i den integrerede tilbygning. Denne afdeling har gulvvarme overalt og direkte udgang til haven, hvilket skaber en harmonisk forbindelse mellem inde- og udeliv.

### **Fantastiske udearealer**

I sommerhalvåret kan I nyde den skønne terrasse, der er perfekt placeret mod syd og vest, hvilket sikrer sol det meste af dagen. Skulle aftenduggen falde, kan markisen foldes ud, og terrassevarmeren tændes for at forlænge hyggen. Haven er let at vedligeholde med varieret randbeplantning, udsigt til trætoppene og masser af fuglesang. Her er der rig mulighed for boldspil og udeliv i rolige omgivelser.

### **En af Gentoftes bedste beliggenheder**

Villaen er placeret i et fredeligt og eksklusivt kvarter med smukke ejendomme og den fantastiske Bernstorffspark som nærmeste nabo. Samtidig er hverdagen nem med kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner og S-tog, alt sammen inden for cykel- eller gåafstand.

## 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: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

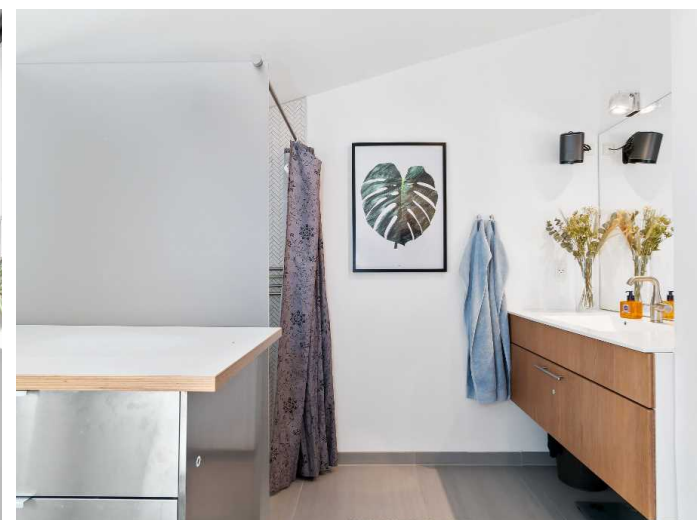
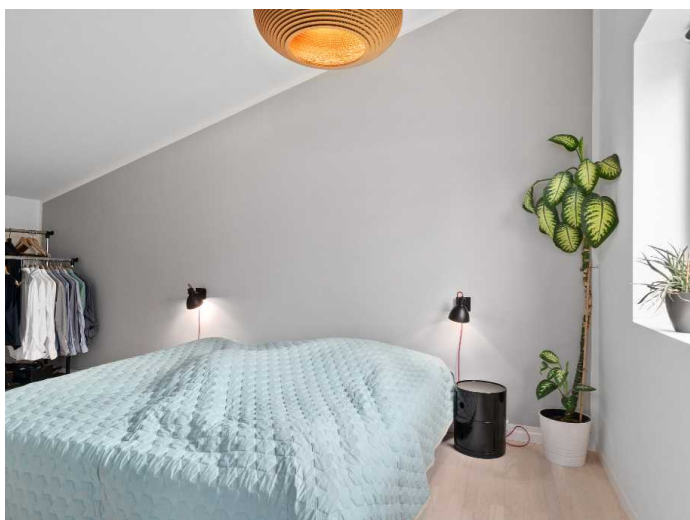
Dato: 14.5.2025



Adresse: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025



Adresse: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025



Adresse: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 22HF Gentofte  
BFE-nr.: 2007254  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1957

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 10.383.000,00  
Grundværdi: 7.166.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.306.400,00  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 734 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 170 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 170 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 22 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 22 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

14.11.1900 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
16.7.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afløst § 6 iht lokalplan 162  
22.12.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
8.10.1956 Dok om evt kloaksystem i overensstemmelse med afløbsregulativets bestemmelser  
3.4.1957 Dok om forbud mod bebyggelse mv  
22.1.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
19.12.2000 Lokalplan 162  
3.6.2004 Lokalplan 162.1  
Lokalplan: Spildevandsplan 2015-2018  
Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
Lokalplan: Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning  
Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og havede opholdsarealer  
Lokalplan: Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer  
Lokalplan: Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger  
Lokalplan: Lokalplan 162 Tillæg 1  
Lokalplan: Lokalplan 162 for et område omkring Bernstorffsvej, Høeghsmindevej, Tagesmindevej og Parkovsvej  
Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Smeg, ca. 2017  
Køleskab, Siemens, ca. 2017  
Ovn, Ikea, ca. 2020  
Emhætte, Miele, ukendt  
Tørretumbler, AEG, ukendt  
Vaskemaskine, LG, ca. 2017

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600,00      Konsum: 15,82 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme (El-gulvvarme på lille badeværelse)

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Bevaringsværdi**

Bevaringsværdig i kategori 5.

#### **Jordforurening**

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### **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: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Husforsikring           | kr. 7.894,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      |
| Renovation              | kr. 4.450,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                     |
| Rottebekæmpelse         | kr. 329,46    | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                   |
| Ejendomsværdiskat       | kr. 42.362,64 | I alt                                                                                                                                                                       |
| Grundskyld 2025         | kr. 29.237,00 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 84.273,10 |                                                                                                                                                                             |

#### 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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 74.133 md./ 889.596 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 60.308 md./ 723.702 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: 14.5.2025. 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: Parkovsvej 53B, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 23-X0001430  
Ejerudgift/md.: kr. 7.023

Dato: 14.5.2025

**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:**

Ingen jf. sælger.