

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: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Smuk, original villa med mange muligheder

På en stor grund i Gentofte møder I denne villa, der både byder på god plads og mange muligheder. I kan se frem til skønne lysindfald og herskabelige elementer såvel som hele 195 etagemeter fordelt over fire etager. I får blandt andet et køkken, to stuer en suite, fem værelser, et viktualierum, et vaskerum samt tre disponible rum.

Boligen kort fortalt:

- Smuk villa med originale detaljer
- Mange værelser
- Elegante stuer
- Mulighed for at sætte sit eget præg
- Kæmpe grund

Boligens køkken er flot og funktionelt med god skabsplads. Videre kommer I til de to stuer en suite, som begge er utroligt lyse og indbydende. Den ene stue er perfekt til spisesstue, mens den anden kan indrettes med de bløde møbler. Stuerne har desuden begge stuk og flotte gulve.

I hjemmets stueplan ligger et værelse, der både kan indrettes som soveværelse eller stue efter jeres behov. Ved siden af værelset har I et badeværelse, mens det er på førstesalen, at I finder den reelle værelsesafdeling. Heroppe venter yderligere fire værelser, og fra det ene er der udgang til altanen. Førstesalen afrundes af boligens andet badeværelse.

Huset er placeret på en 1.433 m² stor matrikel, så I får rigeligt med plads at brede jer på. Haven byder på opvokset beplantning, hvilket gør det muligt at være ganske ugeneret. Samtidig er der både terrasse på hjemmets for- og bagside, og gode faciliteter til at børnene kan lege og skabe sjove minder.

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: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025



Adresse: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

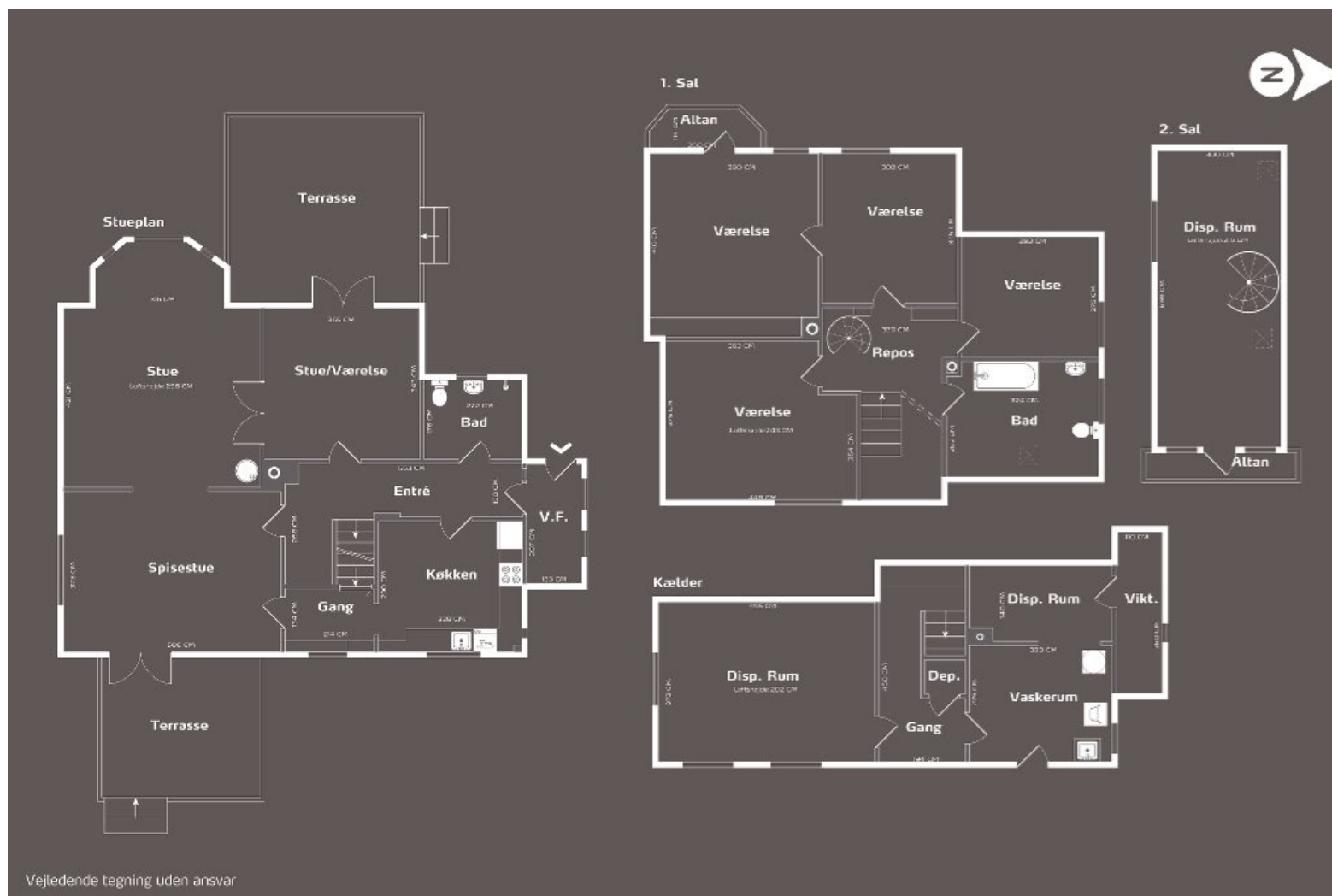
Dato: 27.5.2025



Adresse: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025



Adresse: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1bm Bernstorff
BFE-nr.: 2065744
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.511.000,00
Grundværdi: 7.504.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.608.800,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1433 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	45 m ²
Udnyttet tagetage:	55 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Overdækning	4 m ²
-heraf Brændeskur	6 m ²
-heraf Udhus	13 m ²
-heraf Drivhus	5 m ²
-heraf Garage	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.1.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.12.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.11.1953 Dok om ændring af garageporte
18.10.2005 Lokalplan nr 231
Kommune rammeplan: Forslag til kommuneplan 2025
Lokalplan: Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan: Lokalplan 423 om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan: Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan: Lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Bosch indbygningsovn (ca. 6 år gammel)
Siemens kogeplade (ældre end 10 år)
Siemens køleskab (ældre end 10 år)
Siemens opvaskemaskine (ca. 5 år gammel)
Electrolux kummefryser (ca. 10 år gammel)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovvej 12, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 46.100,00 Forbrug: 3.902,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 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: F

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.

Fotos

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

Adresse: Skovvej 12, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 23-X0001320
 Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 6.516,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000,00
Renovation	kr. 4.550,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.777,00
Rottebekæmpelse	kr. 235,22	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	79.850,00
Skorstensfejer	kr. 547,04	I alt	kr.	13.084.627,00
Ejendomsværdiskat	kr. 38.804,88			
Grundskyld 2025	kr. 30.616,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.269,14			

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.483 md./ 857.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.153 md./ 697.838 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: 27.5.2025. 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: Skovvej 12, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 23-X0001320
 Ejerudgift/md.: kr. 6.772

Dato: 27.5.2025

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:
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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	2,03			0				
JyskeRealkredit	Anden lånetype	563.000,00	0	563.000,00	DKK	2,03		NaN	0				
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	2.518.000,00	2.518.000,00	2.252.602,80	DKK	2,50	81.469,12	27,25	2.38	0			
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.737.080,42	1.737.080,42	1.594.136,07	DKK	0,50	192.928,25	9,50	8.5	0			