

# 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: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025



## Beskrivelse:

### Måske den bedste beliggenhed i kvarteret

Der er tale om en sublim beliggenhed i hjertet af Dyssegård, hvor alle hverdagens fornødenheder bliver en fast integreret del af den daglige gang. Nuværende ejer har i 2009 fået opført villaen der overalt fremstår komplet indflytningsklart med et nydeligt og stilsikkert udtryk på tværs af samtlige af de veldisponerede kvadratmeter.

### Et yndet opholdssted

Centrum i hjemmet er køkken-alrummet og stuen, som er udført i ét. Køkkenet er enkelt og tidløst i sin fremtoning, og både alrum og stue modtager generøse mængder sollys via velplacerede vinduespartier foruden to terrassedøre.

### Eminent indretning

Udover de sociale rum byder boligen også på et forældreafsnit med walk-through-closet og eget badeværelse samt tre børneværelser, endnu et badeværelse og et bryggers i forbindelse med entréen.

### Kønt og nemt

Haven er dejligt opvokset med skønne bede, og I får privatliv takket være den omkransende, tætte hæk. Den omfangsrige træterrasse bliver et trækplaster sommeren igennem, og her er der både fritlagte samt overdækkede arealer og både udhus. og redskabsrum. Fortil har I en carport med lader til elbil og en indkørsel til gæsteparkering.

### En af de bedste adresser

Omgivelserne er rolige og samtidig spækket med alt det, der får hverdagen til at forløbe gnidningsfrit. Med kun få minutter til to af Gentoftes bedste skoler, og et børnevenligt villakvarter med masser af legekammerater giver huset de perfekte rammer om et trygt og rart familieliv. Alle kvarterets supermarkeder ligger ligeledes i gåafstand.

Vangede Station og Dyssegård Station er under en kilometer væk, og ønsker I at opleve naturen nær hjemmet, er Urterslev 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.

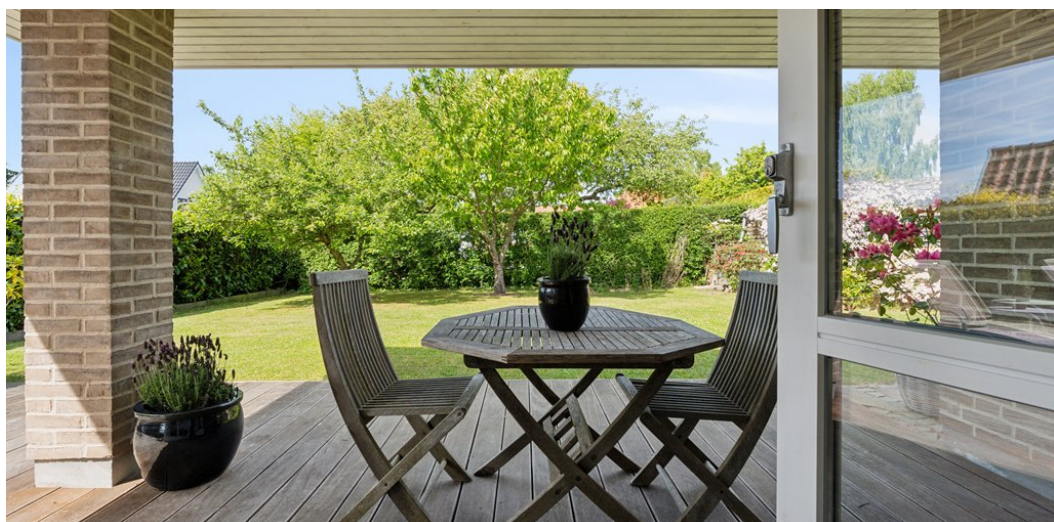
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Vinggaard

Adresse: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025



Adresse: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

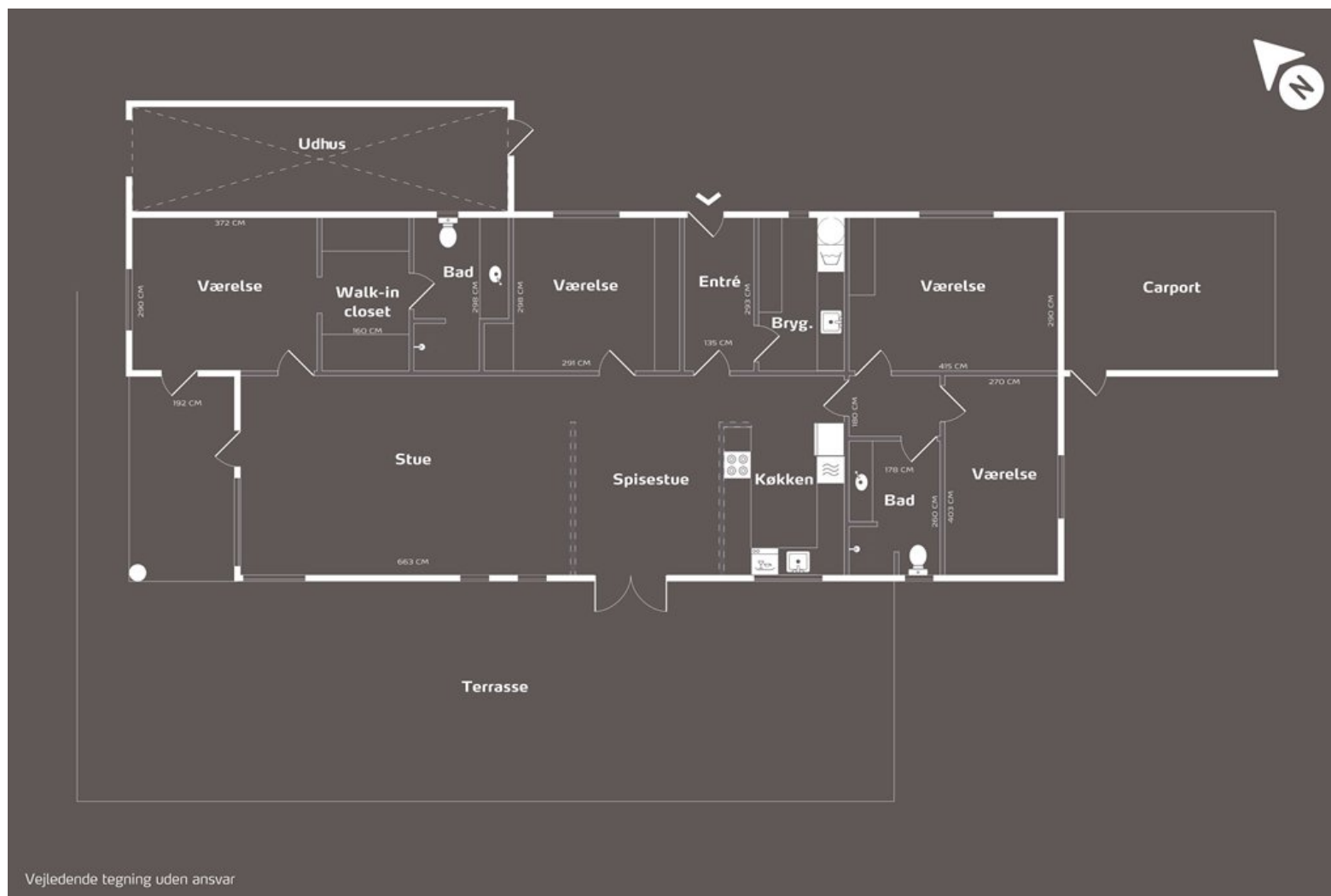
Dato: 14.6.2025



Adresse: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025



Adresse: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 21bl Vangede  
BFE-nr.: 2072411  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2009

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 10.738.000,00  
Grundværdi: 4.951.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.590.400,00  
Grundlag for grundskyld:

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

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

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 588 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 147 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 147 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 53 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Overdækning    | 20 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 23 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 10 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

1.12.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
5.3.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
16.6.1959 Fjernelsesdeklaration, Prioritet forud for pantegæld  
Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer  
Lokalplan 423 Temalokalplan for hegningLokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger  
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):

AEG vaskemaskine (årgang 2017)  
AEG tørretumbler (årgang 2020)  
Miele køle-/fryseskab (årgang 2017)  
Siemens opvaskemaskine (årgang 2022)  
Siemens ovn (årgang 2009)  
Siemens komfur (årgang 2009)  
Thermex emhætte (årgang 2009)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00 Forbrug: 1.015,5 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste årsforbrug af varme udgør 932 m3 for perioden 31.03.2024-31.03.2025

#### 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

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

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Bevaringsværdi**

Ejendommen er ikke kategoriseret som bevaringsværdig.

##### **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: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
 Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>              |     |               |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------------|-----|---------------|
| Husforsikring            | kr. 2.582,00   | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 11.750.000,00 |
| Renovation               | kr. 4.450,00   | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.069,00      |
| Rottebekæmpelse          | kr. 314,58     | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 72.350,00     |
| Ejendomsværdiskat        | kr. 43.811,04  | I alt                                     | kr. | 11.830.419,00 |
| Grundskyld 2025          | kr. 20.200,00  |                                           |     |               |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 71.357,62  |                                           |     |               |

#### 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: 590.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 63.942 md./ 767.305 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.055 md./ 624.660 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: 14.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Ravnekærvej 14, 2870 Dyssegård  
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 23-X0001468  
Ejerudgift/md.: kr. 5.946

Dato: 14.6.2025

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: