

REAL



Kildedalen 5

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	8.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.123	Grund m2	735
Byggear	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **151D0936**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående funkisvilla, der kombinerer tidløs charme med moderne komfort. Beliggende i et roligt kvarter, byder denne ejendom på et boligareal på 108 kvadratmeter, som er perfekt udnyttet for at skabe en lys og indbydende atmosfære. Bygget i 1937 af smukke gule mursten, fremstår huset velholdt og osere af karakter.

Når du træder ind i villaen, mødes du af et lyst og moderne køkkenalrum, der danner hjertet af hjemmet. Her kan familien samles om madlavningen eller nyde hyggelige middage sammen. Fra stuen er der adgang til en skøn terrasse, hvor sommerens lange aftener kan nydes under åben himmel. De to gode værelser tilbyder rigelig plads til både soveværelse og eventuelt kontor eller børneværelse.

Badeværelset er funktionelt indrettet med badekar og separat toilet i klassisk stil. Underetagen byder på en god kælder med flere disponible rum – ideel til opbevaring eller hobbyaktiviteter – samt et stort ekstra badeværelse med vaskesøjle.

Ejendommen er i indflytningsklar stand og kræver ingen større renoveringer før overtagelse. Den private have er en oase med gamle frugttræer, bærbuske, højbed og flere hyggelokke, hvor man kan slappe af. Gentofte-renden lige på den anden side af hegnet bidrager yderligere til stemningen af idyl.

Villaens attraktive beliggenhed er tæt på alt, hvad man behøver for at få hverdagen til at glide problemfrit – skoler, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport. Dette hjem tilbyder ikke blot bolig, men også livskvalitet – perfekt for dem der søger noget særligt.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025



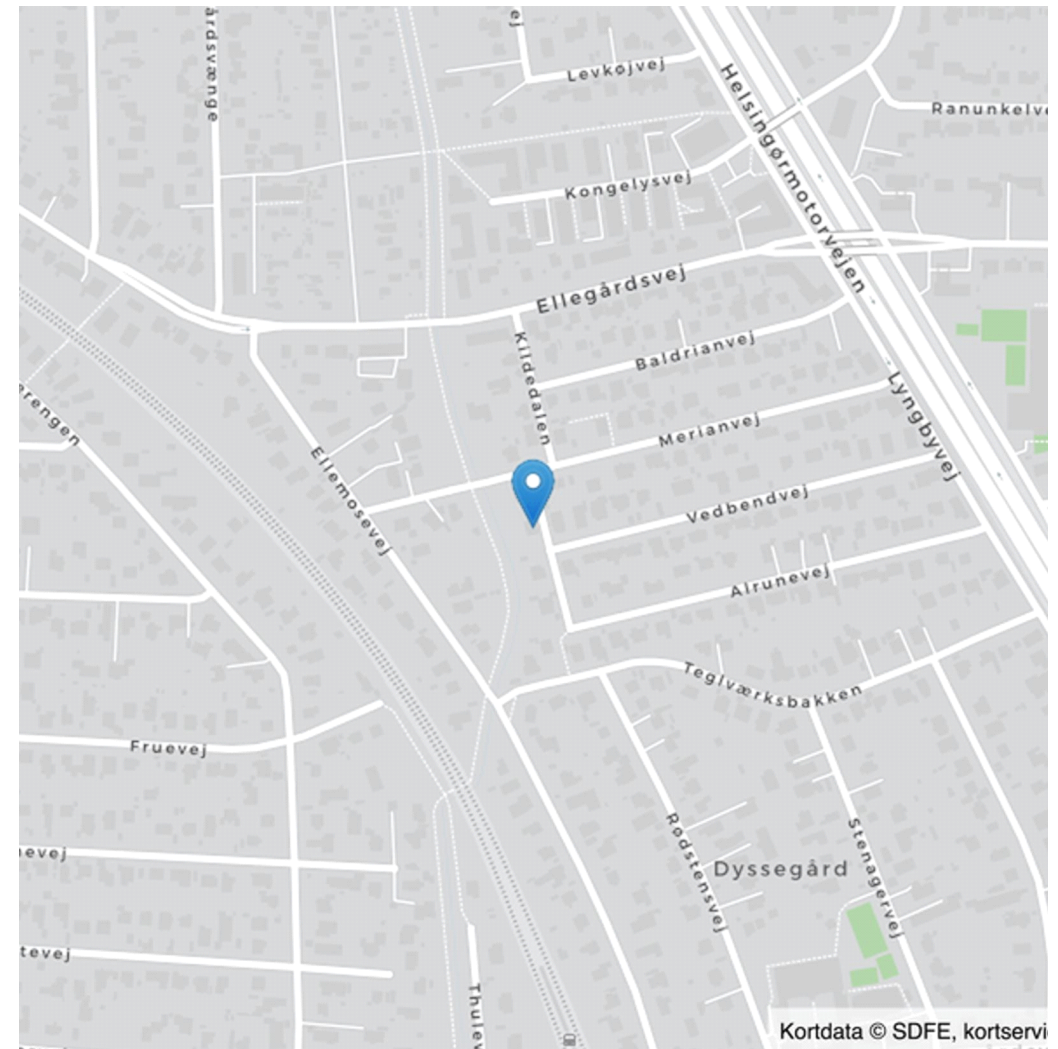
Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	4 gt Gentofte m.fl.
BFE-nr.:	2000770
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.327.000 kr.
Grundværdi:	5.489.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.861.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.391.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	735 m ²
- heraf vej	54 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	97 m ²
Kælderareal:	97 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.06.1909 lbnr. 1410-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 3_AL_685
Nr. 2 lyst d. 15.09.1915 lbnr. 2968-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 3_B_2
Nr. 3 lyst d. 07.02.1917 lbnr. 882-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 20.07.1940 lbnr. 4851-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 3_H_183

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan nr. 346, 395, 405, 423, 438, 444
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Ja

Navn: Dyssegårdens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.475 Forbrug: 2.551,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.894	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	22.395	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.361
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	4.530	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	8.556.211
Rottebekæmpelse	kr.	212			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

61.481

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.681 md./ 560.177 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.953 md./ 455.436 år v/24,63%
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: 21.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	4.516.000	4.819.510	4.708.186	DKK	3,29	186.684	27,75	3,10			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Ikea
Kogeplade - Ikea
Emhætte - Ikea
Mikroovn - Ikea(Kombiovn)
Køle-/fryseskab - Siemens
Køleskab - Ikea
Fryser - Bosch
Opvaskemaskine - Ikea
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

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.

Spildevandsplan – Gentofte Kommune

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm - <<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>>



Adresse: Kildedalen 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 151D0936
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 26.06.2025

Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>
<<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67>>

Anlægsprojekter -
<<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>>

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en tinglyst sikkerhed.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.