



REAL

Ved Bommen 10, 2820 Gentofte

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.511	Grund m ²	788
Byggeår	1933	Energimærke	D + D

Sagsnr. **151D1074**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026



Velkommen til denne imponerende villa i Vangede, Gentofte – en bolig, hvor klassisk herskabelig charme møder moderne komfort og funktionalitet. Villaaen er bygget i 1933 til snedkermester Hansen og er gennemgribende renoveret med stor respekt for husets originale stil og sjæl.

I stueplan mødes man af tre smukke herskabelige stuer en suite samt et indbydende køkken-alrum, der naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. I sommerperioden er den store træterrasser fra køkkenet en naturlig forlængelse af rummet og har plads til både grill, krydderurter, blomster og mid-dagsgæster.

Derudover har stueetagen sit eget nyrenoverede badeværelse, hvilket bi-drager til en funktionel og komfortabel hverdag.

Huset fik ny førstesal i 2019. Her får man tre rummelige værelser samt et elegant badeværelse udført i kvalitetsmaterialer. Der er et fantastisk lysind-fald som giver et lyst og luftigt udtryk på hele etagen.

Kælderen er særdeles anvendelig og fremstår både praktisk og beboelig med flere gode disponible rum samt toilet. Om drømmen er hjemmekontor, teenageafdeling, træningsrum, vinkælder eller kreativt værksted, giver underetagen masser af muligheder.

Udendørs byder ejendommen på en flot anlagt have både foran og bag hu-set, perfekte rammer for både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener. På grunden findes desuden garage og flere skure, som giver gode opbeva-ringsmuligheder og plads til hobbyprojekter.

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.

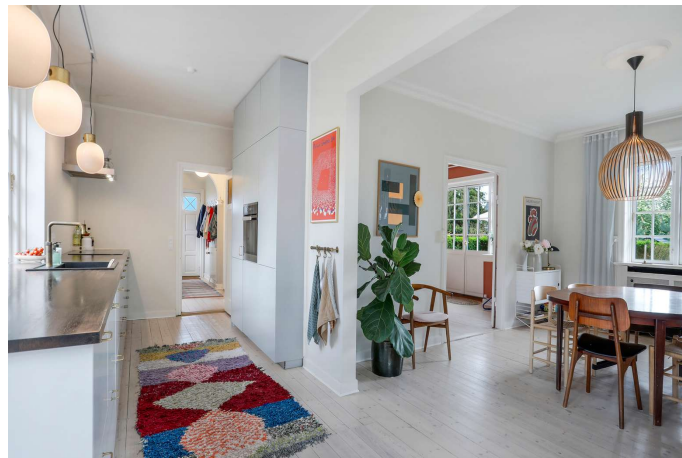
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026





Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
 Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	2I Vangede
BFE-nr.:	2068809
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.962.000
Grundværdi:	4.729.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.369.600
Grundlag for grundskyld:	3.783.200

Arealer**

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	92 m ²
Garage:	28 m ²
Udhus:	7 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.06.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6T4408)
- Nr. 2: 31.03.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (6Y11369)
- Nr. 3: 11.11.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv
- Nr. 4: 24.11.1936 - Dok om benyttelse af tagetage
- Nr. 5: 04.01.2007 - Lokalplan nr. 278

Planer

Kommuneplan 6.B44 - Vangedevej, Fuglegårdsvej m.fl.
Lokalplan 278 - Lokalplan 278 for et område mellem Lyngbyvejen, Vangedevej og Skolebakken
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Miele), Emhætte (Miele), Kogeplade (Witt), Tørretumbler (Miele), Køleskab (IKEA), Fryser (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 34 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D + D

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.485	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	19.294	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse	kr.	263	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	11.072.433
Husforsikring	kr.	9.643	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.136			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 59.593 md. / 715.111 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.598 md. / 583.180 år v/24,52 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Ved Bommen 10, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1074
Ejerudgift/md.: kr. 5.511

Dato: 28.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 5.007.000
Nr. 7: hovedstol kr. 777.000
Nr. 8: hovedstol kr. 560.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 <https://spildevandsplan.gentofte.dk/>.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet legehus (bygning D) ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

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, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!