



REAL

Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	138
Kontant	11.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.473	Grund m ²	724
Byggeår/ombygget	1913/1995	Energimærke	D

Sagsnr. **140-327**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026



Eksklusiv Villalejlighed i Hjertet af Gentofte - Et Sandt Drømme-hjem

Velkommen til denne udsøgte villalejlighed beliggende midt i det eftertragtede Gentofte, hvor historie og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen, oprindeligt opført i 1913, fremstår som et mesterværk af renovering med sin gennemgribende modernisering afsluttet i 2024. Her forenes tidløs charme med nutidens luksusstandarder, hvilket gør denne bolig til noget helt særligt.

Med en samlet etagemeter på hele 215 kvadratmeter byder lejligheden på rummelighed ud over det sædvanlige. Boligarealet på 138 kvadratmeter omfatter en elegant entre med rigelig plads til både sko og overtøj. Det store åbne køkken-alrum er indrettet med sans for detaljer og har en smuk marmor bordplade, der inviterer til gastronomiske oplevelser. De tre lyse soveværelser er ideelle til både familie og gæster, mens den charmerende karnap skaber et hyggeligt læsehjørne eller arbejdsplads.

Spisestuen kan rumme selv de største middagselskaber, og den tilstødende stue indbyder til afslappende stunder foran fjernsynet eller med en god bog. Hele kælderens på 77 kvadratmeter hører eksklusivt til lejligheden og rummer et stort bryggers samt to fleksible disponible rum perfekt til opbevaring, værksted eller hjemmetræning.

Udendørsområderne er lige så imponerende som indendørsfaciliteterne. Den private have er en oase af ro med en enorm terrasse designet til udendørs livsstil. Det store udekøkken matcher indendørskøkkenets elegance med sine marmor bordplader og tilbyder al den nødvendige plads til at nyde måltider under åben himmel. Denne villaejendom kombinerer det bedste fra fortidens arkitektur med moderne bekvemmeligheder og giver dig mulighed for at bo centralt uden at gå på kompromis med privatliv eller luksus.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Stue



Stue



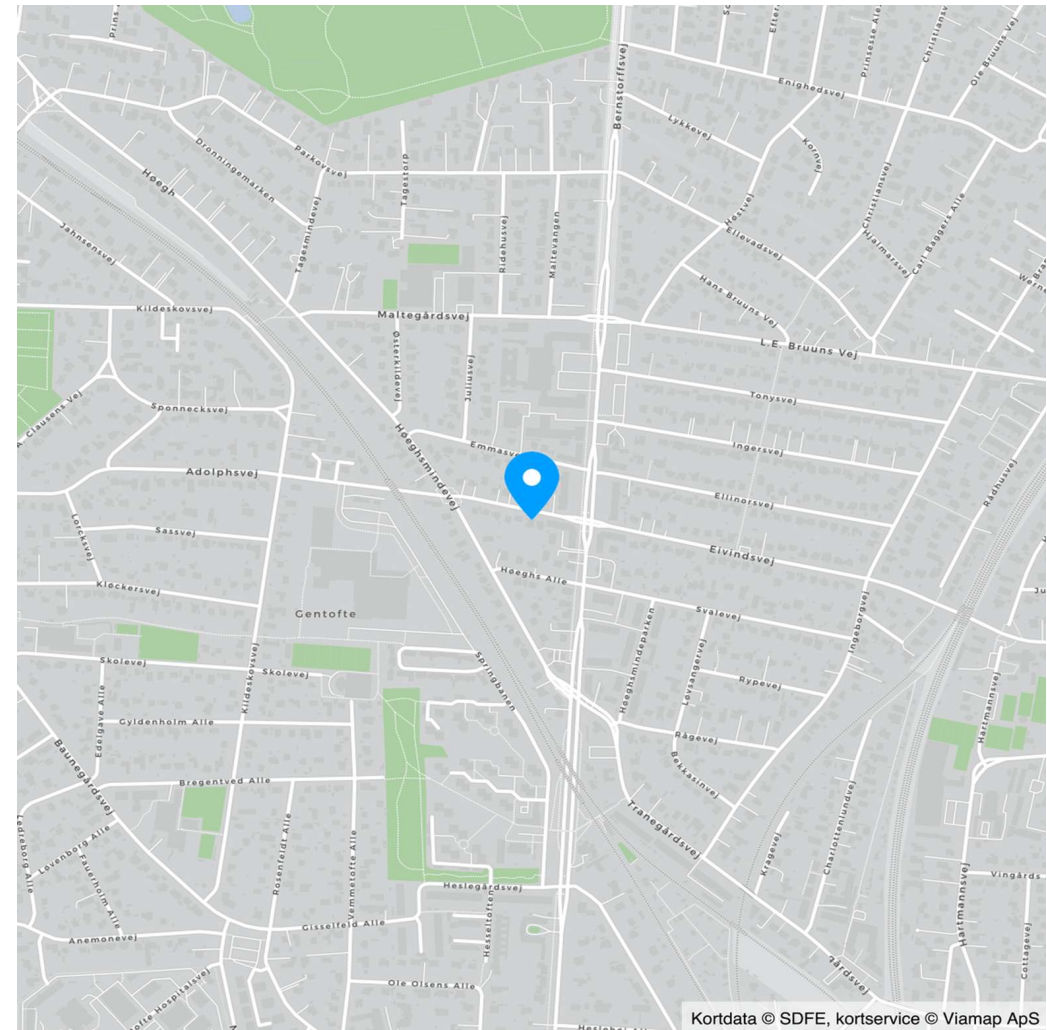
Terrasse



Adresse: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
 Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026



Plantegning

Adresse: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 21by Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 1300087 (Anpart 1)
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1913/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.465.060
Grundværdi: 6.448.860
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.572.048
Grundlag for grundskyld: 5.159.088

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 724 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 77 m²

** 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: 28.02.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 2: 31.01.1996 - Dok. vedr. benyttelse
- Nr. 3: 19.12.2000 - Lokalplan 162
- Nr. 4: 03.06.2004 - Lokalplan 162.1
- Nr. 5: 08.12.2024 - Samejeoverenskomst

Planer

Kommuneplan 5.B51 - Smakkegårdsvej, Høeghsmindevej m.fl.
Lokalplan 162 - Lokalplan 162 for et område omkring Bernstorffsvej, Høeghsmindevej, Tagesmindevej og Parkovsvej
Lokalplan 162.1 - Tillæg 1 til Lokalplan 162
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):

Ovn (Gaggenau), Kogeplade (AEG, Integreret emhætte), Emhætte (AEG, en del af kogepladen), Køle/fryseskab, Køleskab (i kælderen), Opvaskemaskine (SMEG), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: AFVENTER FORSIKRINGSPOLICE

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.581 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug er taget fra energimærkerapport fra 2018, og beregnet ud fra fordelingstallet.

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Adolphsvej 7, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
 Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.617	Kontantpris	kr.	11.500.000
Grundskyld	kr.	26.311	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Rottebekæmpelse	kr.	299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	11.580.433
Husforsikring *anslået	kr.	8.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	77.677		

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: Adolfsvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 140-327
Ejerudgift/md.: kr. 6.473

Dato: 25.05.2026

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. 6.189.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Vedr. foreløbig vurdering (66/100 af den samlede)

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er udarbejdet en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er anslået som en procentmæssig andel af den samlede ejendomsvurdering (66/100) i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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.

Vedr. inaktiv olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 7, jf. Kulturstyrelsens register.

Fordelingstal

Fordelingstal: 66/100

Fællesudgift

Forsyning af el, gas, vand og fjernvarme: • El – der er bimåler så el afregnes efter faktisk forbrug. • Vand – forbrug fordeles af efter forholdstallene, 66/100 og 34/100 • Fjernvarme - forbrug fordeles af efter forholdstallene, 66/100 og 34/100 • Gas til gaskomfur (kogegas) – fordeles med 50% til hver. • El til fjernvarme anlæg estimeret til 365 Kw pr år – forbrug fordeles af efter forholdstallene, 66/100 og 34/100.

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