

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: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023



Beskrivelse:

Klassisk smuk rødstensvilla, beliggende på rolig blind vej i Gentofte, få hundrede meter fra Gentoftes hyggelige Bycentrum med gode indkøbsmuligheder, madsteder og Gentofte Kino. Den charmerende murmestervilla ligger i gåafstand til grønne områder omkring Gentofte sø samt Gentofte skole.

Huset ligger godt placeret på den private grund omkranset af flot hæk og med gode terrasser mod både øst, syd og vest. Adgangen til grunden sker via elektrisk port. Selve huset fremstår med flotte velholdte murstensfacader og rødt tegltag.

Ejendommen er særdeles godt vedligeholdt, og indeholder klinkebelagt vindfang, entre med opgang til førstesalen og adgang til husets tre store højloftede stuer en suite. Stuerne fremstår lyse og med flotte sildebensparket gulve og fin original stukatur - fra opholdsstuen er der udgang til sydvendt terrasse og den hyggelige have. Køkkenet er flot og velholdt og ligger centralt placeret i huset med dertil hørende gode indretningsmuligheder.

Førstesalen indeholder tre gode værelser - det ene med udgang til østvendt altan med udsigt over områdets tage. Herudover et gæstetoilet og velindrettet badeværelse med brus.

Huset er i 2017 klimasikret med omfangsdræn, radonsikring, isolering og samtlige rør under terræn er skiftet. Kælderen er renoveret, så den fremstår lys, godt ventileret og med gulvvarme. Den indeholder to store disponible rum med gode anvendelsesmuligheder. Der er desuden kombineret vaskerum og badeværelse med brus og toilet.

Til huset hører desuden muret garage.

En rigtig flot og indflytningsklar villa, der tilbyder børnefamilien smukke rammer på en ideel placering i Gentofte.

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.

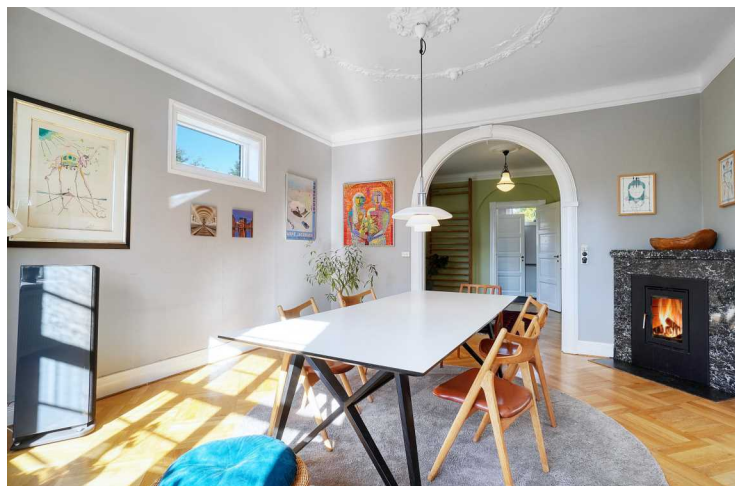
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rudolph de Klauman

Adresse: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

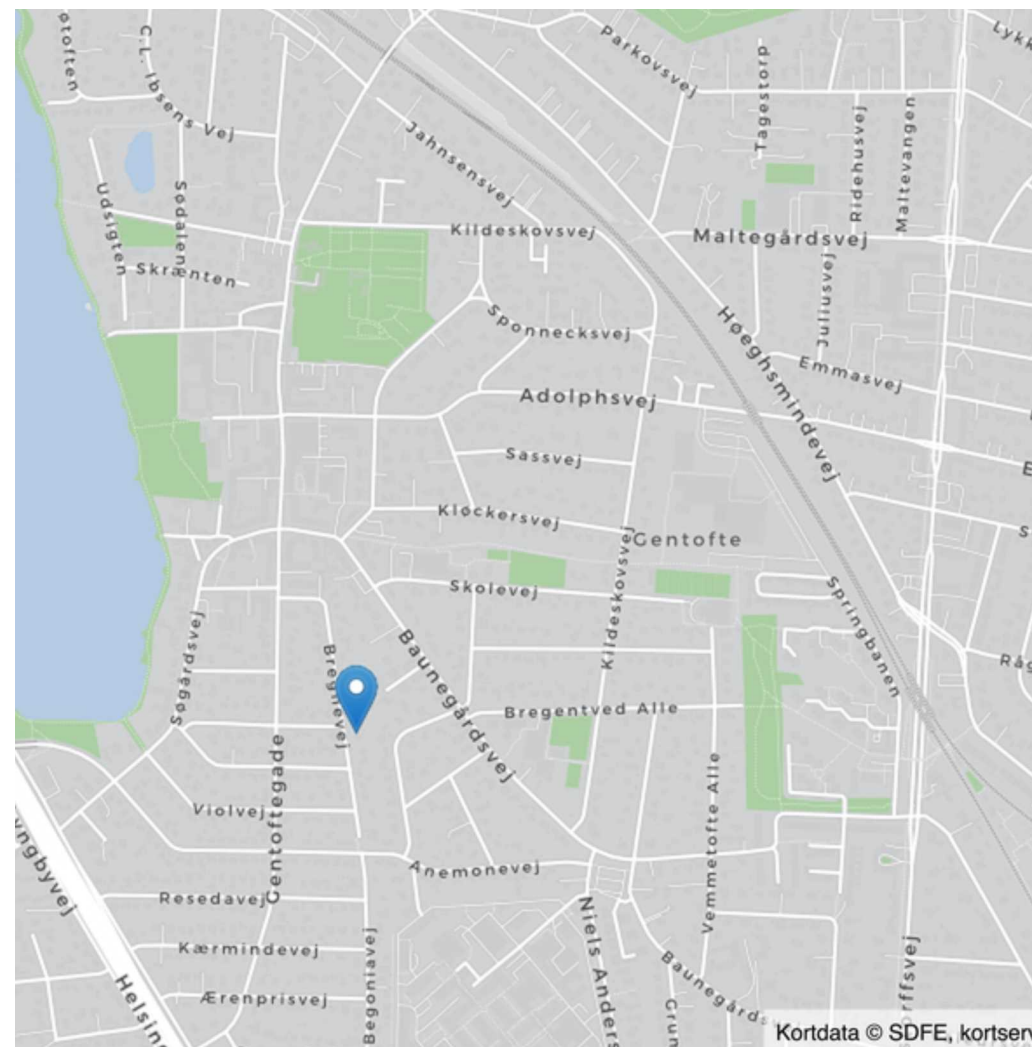
Dato: 27.12.2023



Adresse: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023



Adresse: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 3 au Gentofte
BFE-nr.: 2000375
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1916

Arealer*

Grundareal udgør: 670 m²
Grundareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg. bebyg. areal: 101 m²
Kælderareal: 84 m²
Udnyttet tagetage: 61 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 21 m²
- heraf Garage 21 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 25.09.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 8.986.000 kr.
Grundværdi: 4.904.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.520.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.269.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskinen Miele. Tørretumbler Bosch. Opvaskemaskine Electrolux. Kogeplader Siemens. Ovne Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Gentofte Sogns Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

1. 24.04.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2. 17.12.2008 Lokalplan nr. 276

Lokalplan:

Lokalplan 138, 138.1, 276, 395, 402, 405, 423 og 438.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 5.

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2022-2032. Særligt for Spildevandsplan 2022-2032 er, at afløbssystemet i Gentofte fremadrettet bliver anlagt som et fuldt separat system, hvor spildevand og regnvand fra tage, veje og andre befæstede overflader bliver håndteret i to adskilte systemer.

Ejendommen er beliggenede i området 'Enghaverenden', og eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er planlagt ændringer af kloakeringen til separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). År for for planlagt ændring af status: 2028 og år for planlagt ikrafttrædelse er år 2048

Adresse: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 34.720,00 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
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. REVISION 1 AF 10.10.2023.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Ejendommen er beliggende i byzone. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, jf. jordforureningslovens § 50a.

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering 2020 som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Boligbeskatning 2024

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 12.802.000. Den foreløbige grundværdi udgør kr. 6.981.000.

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022. Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Adresse: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

Pr. år

36.307
6.861
23.184
3.550
605
228

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

12.995.000

8.890

79.850

I alt

13.083.740

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

70.734

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: Bregnevej 29, 2820 Gentofte
Kontantpris: 12.995.000

Sagsnr.: RK00065
Ejerudgift/md.: 5.895

Dato: 27.12.2023

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	2.269.722	2.257.118	2.142.900	DKK	0,83	31.309	23,25	3,43			Nej	
Realkredit Danmark/F10K FlexLån®	Kontantlån	2.181.520	2.194.622	2.088.070	DKK	1,22	117.212	23,25	3,83			Nej	