

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: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Diskret luksus og kompromisløs kvalitet i gennemrenoveret Charlottenlund-villa

I et af Charlottenlunds mest rolige og eftertragtede villakvarterer udbydes denne gennemgribende istandsatte og kompromisløst moderniserede villa, hvor klassisk arkitektur er løftet til et nutidigt niveau i absolut topklasse.

Ejendommen rummer 302 m² bolig fordelt på velproportionerede og harmoniske rum, hvor lys, materialevalg og detaljerigdom tilsammen skaber en boligoplevelse, der sjældent ses i dette segment. Alt fremstår gennemført, gennemtænkt og indflytningsklart uden behov for yderligere investeringer eller forbedringer.

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.

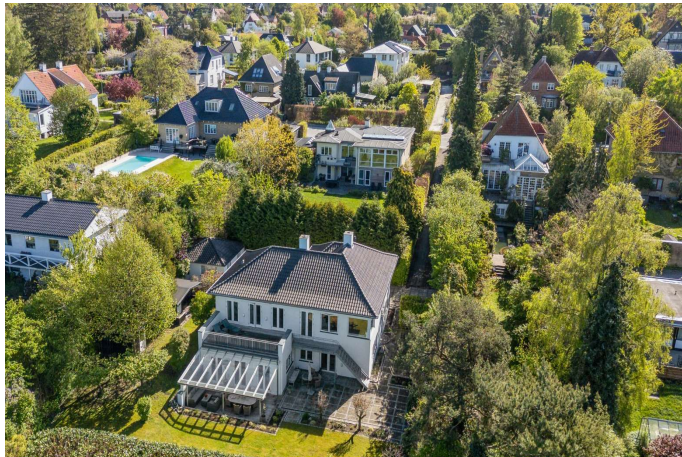
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Liebe

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Liebe

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Liebe

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

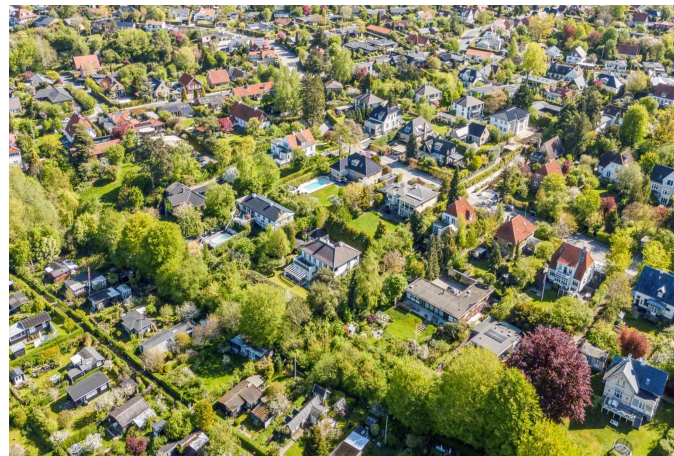
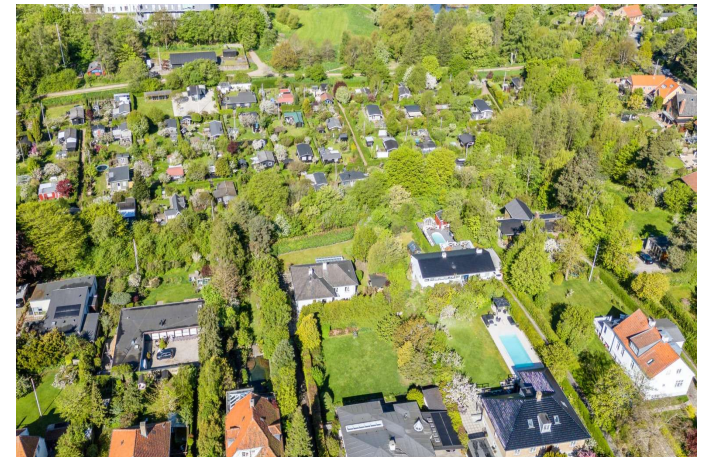
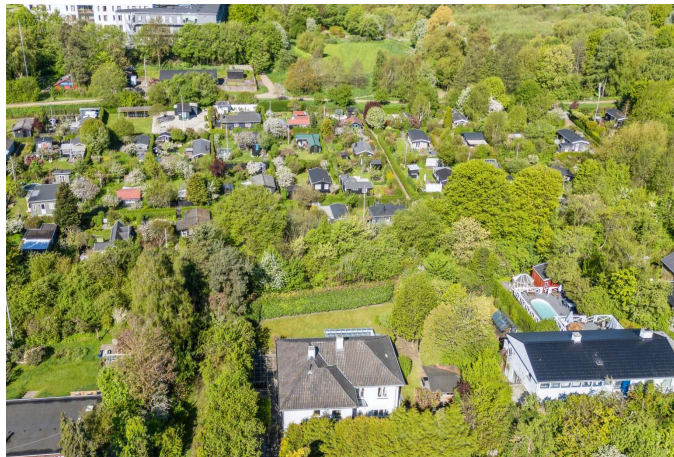
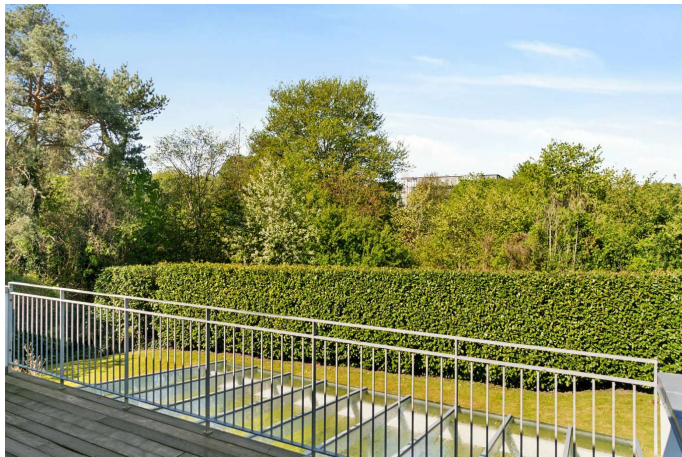
Dato: 21.08.2026



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026



Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1ahi Bernstorff
BFE-nr.: 2066590
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1936/1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 18.570.000
Grundværdi: 8.129.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 14.856.000
Grundlag for grundskyld: 6.503.200

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2 stk), Kogeplade (Thomson, gas), Emhætte (Tripol), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG), Ladestander til elbil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 1.233 m²
Boligareal i alt: 302 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Garage: 35 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 7 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: 19.08.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4G2363)
- Nr. 2: 01.10.1924 - Dok om spildevand (8A4946)
- Nr. 3: 08.03.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv evt flytning eller forandring af sommerhus, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiften-
de.
- Nr. 4: 07.08.1934 - Spildevand
- Nr. 5: 11.08.2003 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til servitut lyst
08.03.1930 (12031)
- Nr. 6: 18.10.2005 - Lokalplan nr 231

Planer

Kommuneplan 4.B46 - Jægersborg Allé, Skovvej m.fl.
Lokalplan 231 - Lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé
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

Varmeplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Spildevandsplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig separatkloakering. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi
Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.400 Forbrug: 3.274 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skovvej 25, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 20.998.000

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 14.981

Dato: 21.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	127.822	Kontantpris	kr. 20.998.000
Grundskyld	kr.	33.166	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 127.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	370	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 22.500
Skorstensfejning	kr.	895	I alt	kr. 21.148.350
Renovation	kr.	4.450	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.	
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	13.071		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	179.774		

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: Skovvej 25, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 20.998.000	Sagsnr.: 723389 Ejerudgift/md.: kr. 14.981	Dato: 21.08.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 afgiftspantebreve 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 7: hovedstol kr. 2.039.000 Nr. 8: hovedstol kr. 4.658.000 Nr. 9: hovedstol kr. 2.213.315 Nr. 10: hovedstol kr. 1.022.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening
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 forurennet.

Berigtigelse
Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

Brændeovn
Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.