

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. 9.901

Dato: 02.06.2026



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.

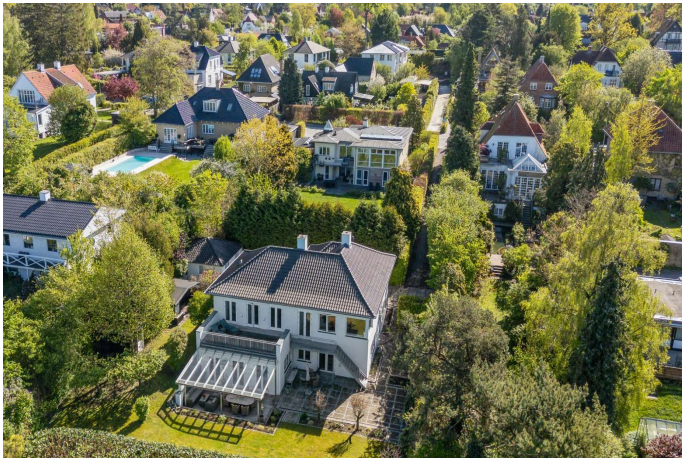
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

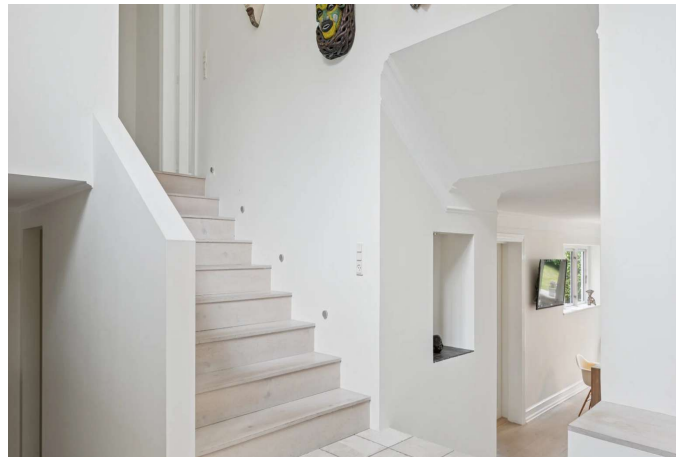
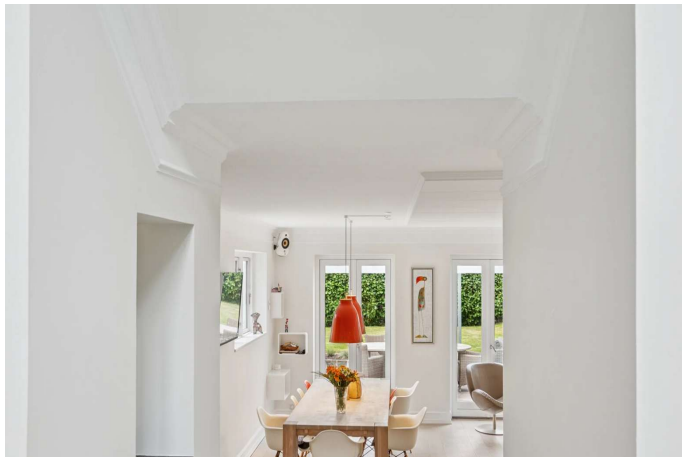


Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

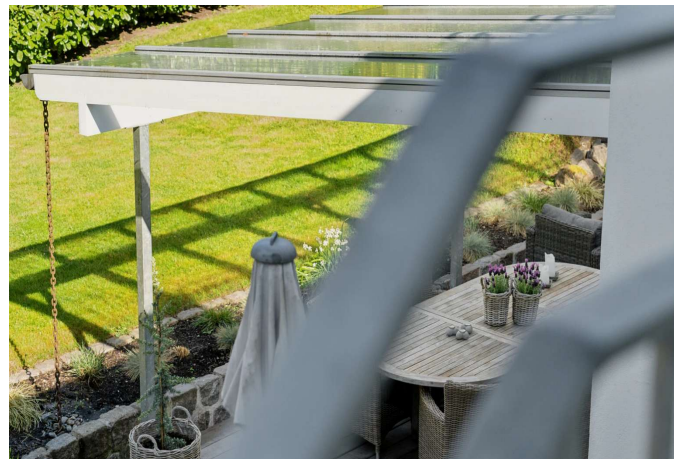


Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

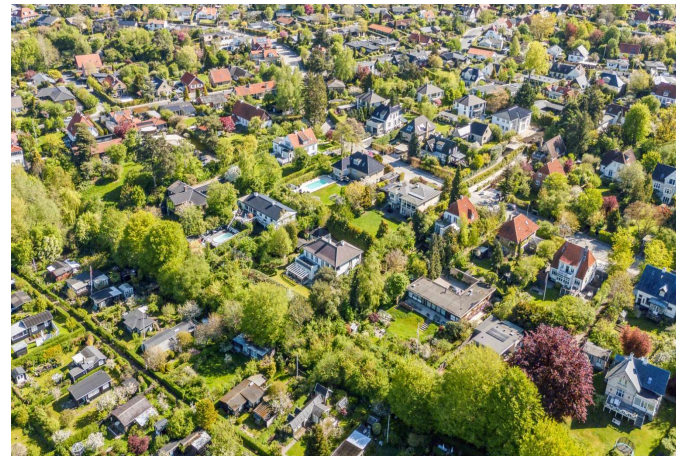
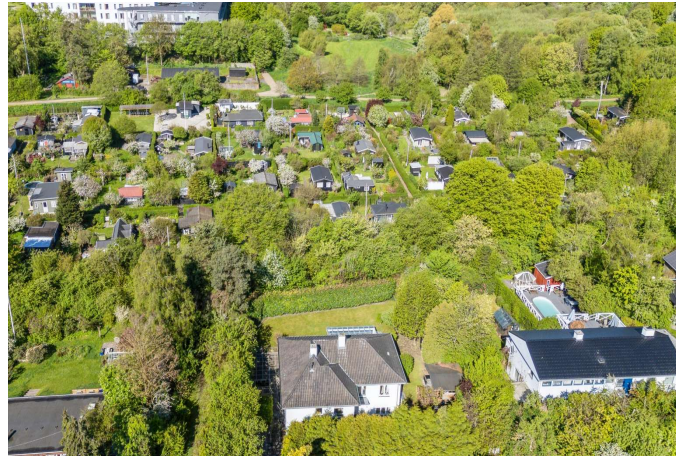
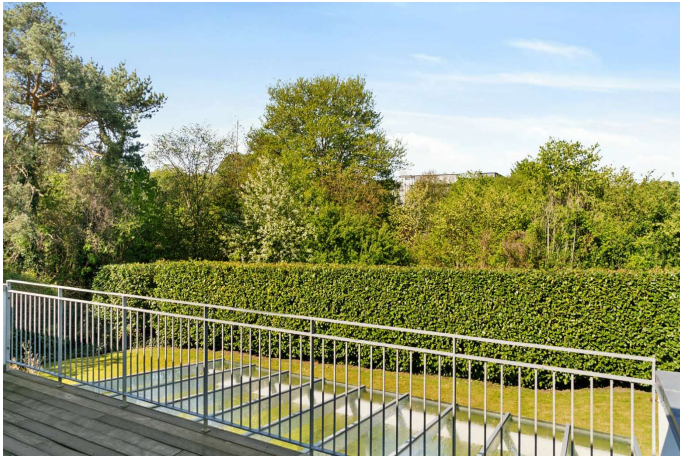


Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026



Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026



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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 14.142.000
Grundværdi: 5.474.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.313.600
Grundlag for grundskyld: 4.379.200

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.400 Forbrug: 3.274 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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

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

Energimærkning: Energimærke C

Liebe

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

Sagsnr.: 723389
Ejerudgift/md.: kr. 9.901

Dato: 02.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	78.228	Kontantpris	kr.	20.998.000
Grundskyld	kr.	22.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	127.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	349	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	22.500
Skorstensfejning	kr.	859	I alt	kr.	21.148.350
Renovation mv., anslået	kr.	4.450			
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	12.596			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	118.816			

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. 9.901

Dato: 02.06.2026

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. 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