

# 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: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025



## Beskrivelse:

### Flot etplansvilla med solrig og privat have.

Nu kan I overtage denne etplansvilla i Vangede, der fremstår i flot og velholdt stand med en moderne og familievenlig planløsning. Det indbydende hjem består af et åbent opholdsmiljø, fire værelser, to badeværelser og et bryggers. Haven er dertil meget solrig og ugeneret, og I får et hjem tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder.

### Boligen kort fortalt:

- Velholdt hus
- God indretning
- Privat, solrig have
- Tæt på alt i hverdagen

### Hjerterummet

Centrum i hjemmet består af et tidløst køkken med en bred ø. På den anden side af barpladserne udfolder stuen sig, der er opbygget i en vinkel. Lysindfaldet fra syd, øst og vest er forrygende, og en skydedør forbinder stuen med terrassen.

### Den perfekte planløsning

Foruden rummene, der samler jer, er der også plads til at være sig selv. I får nemlig fire gode værelser, hvoraf de tre har faste skabsløsninger, samt to badeværelser og et praktisk bryggers.

### Solrighave

Ude venter der enormt solrige rammer og en masse privatliv, ikke mindst. Terrassen vender perfekt mod syd og har rum til havemøblerne. Der er også en pæn græsplæne, og hele haven er lukket af rækværk.

### Nærmiljø

I får kort afstand til alle tænkelige fornødenheder i hverdagen, både S-tog og bus ligger inden for en radius af 300 meter, ligesom der er gåafstand til skole, indkøbsmuligheder, daginstitutioner og sågar nærmeste lægehus. Der er desuden kun omtrent seks kilometer til Indre By.

## 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: Anders Lind Johansen



Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025

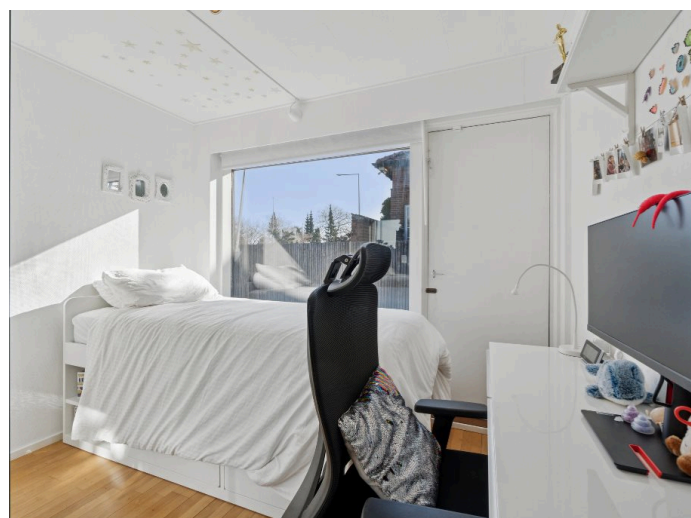
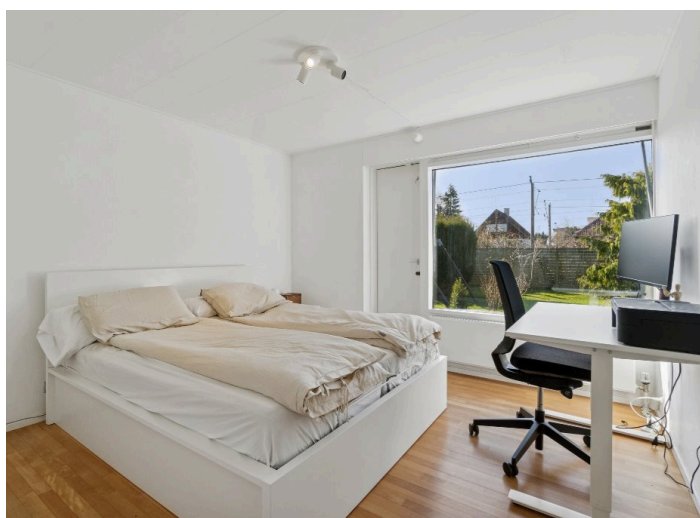




Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
Ejerudgift/md.: kr. 4.887

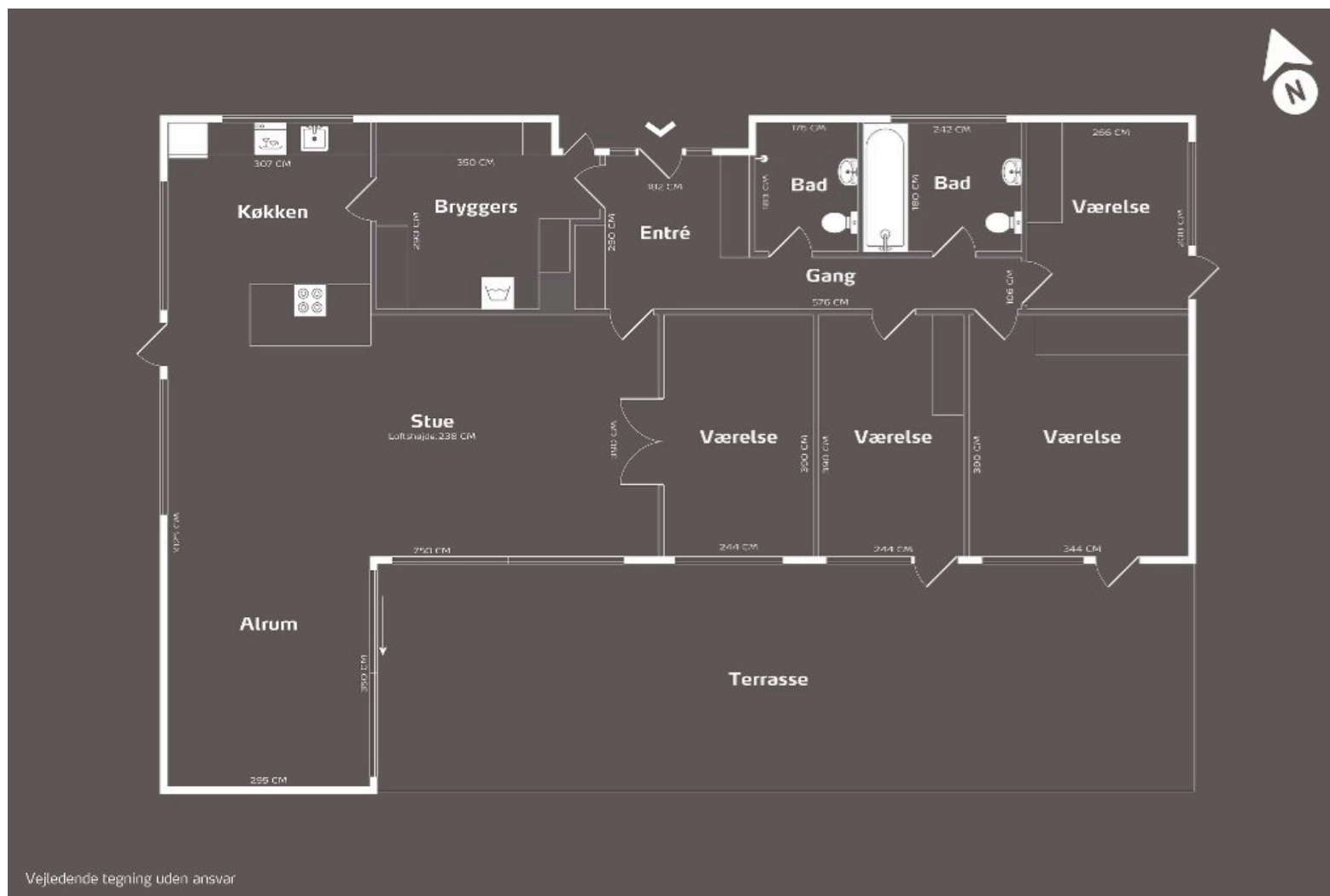
Dato: 20.4.2025



Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025



Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Gentofte  
 Matr.nr.: 15dh Vangede  
 BFE-nr.: 2071234  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1966

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 6.744.000,00  
 Grundværdi: 5.188.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.395.200,00  
 Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

LG Vaskemaskine (årgang 2024)  
 Siemens Opvaskemaskine (ukendt årgang)  
 Siemens Ovn og kogeplade (ukendt årgang)  
 Siemens Køleskab (ukendt årgang)  
 Siemens Fryser (ukendt årgang)  
 Electrolux Fryser (ukendt årgang)  
 Thermex Emhætte (ukendt årgang)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	741 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	133 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	133 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	25 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	14 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

18.12.1931 Dok om byggelinier mv  
 11.11.1988 Lokalplan nr. 65  
 3.6.2004 Lokalplan 65.1  
 Lokalplan 65 for et område mellem Snerlevej, Ellegårdsvænge og Farumbanen  
 Tillæg 1 til Lokalplan 65 for et område mellem Snerlevej, Ellegårdsvænge og Farumbanen  
 Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer  
 Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
 Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning  
 Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger  
 Kommuneplan 2021  
 Forslag til kommuneplan 2025  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening:** Nej

Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 23-X0001413  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA forsikring  
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.600,00 Forbrug: 22,62 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Bevaringsværdi**

Bevaringsværdig i kategori 5

##### **Jordforurening**

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. 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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

**Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

##### **Fotos**

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.



Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 7.750.000

 Sagsnr.: 23-X0001413  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 5.220,01	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.750.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.843,50
Rottebekæmpelse	kr. 287,30	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	48.350,00
Ejendomsværdiskat	kr. 27.515,52	I alt	kr.	7.807.193,50
Grundskyld 2025	kr. 21.168,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.640,83			

#### 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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.691 md./ 512.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.728 md./ 416.741 år v/ 24,57 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Ellegårdsvej 69, 2820 Gentofte  
 Kontantpris: kr. 7.750.000

 Sagsnr.: 23-X0001413  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.887

Dato: 20.4.2025

**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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.287.486,77	2.379.142,62	2.338.853,51	DKK	3,40	167.191,23	21,83	16,08				