

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: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Lejlighed i attraktive Dyssegård

Det er en af de bedst placerede lejligheder i hele bebyggelsen, som I nu kan overtage her i det attraktive Dyssegård. Hjemmet er allerlængst væk fra Vangedevej, hvilket skaber en helt særlig ro, og planløsningen sørger for to værelser, et badeværelse og et køkken i delvis åben forbindelse med stuen. Her får I en skøn altan og fri parkeringsmulighed ved ejendommen, mens I ligeledes kan se frem til nærhed til alle hverdagens fornødenheder.

Køkkenet præsenterer sig i et pænt design med hvide fronter, og for enden af rummet ved vinduet er det oplagt at stille spisebordet. Den delvis åbne forbindelse til stuen skaber et behageligt rumforløb, og fra stuen er der udgang til den skønne altan.

To regulære værelser står til jeres rådighed, hvilket giver jer frihed i indretningen. De nås begge via entréen, hvorfra I også tilgår det store badeværelse med badekar og plads til vaskesøjlen.

På den store, overdækkede altan får I det skønneste uderum. Her kan solen nydes i fulde drag, og regn kommer ikke til at sætte en stopper for jer. Udsigten til de charmerende, grønne fællesområder sætter prikken over i'et.

Dyssegård er et attraktivt kvarter, da hele nabolaget emmer af en helt særlig ro og idyl. Området har også alle de praktiske fornødenheder samt smukke, rekreative arealer, og fra denne adresse er der gåafstand til det meste. Dagtilbud, skole og indkøbsmuligheder er alt sammen under 500 meter væk, og det samme gør sig gældende for Munketorvet og S-toget ved Vangede Station. Utterslev Mose kan nås på en ganske kort cykeltur.

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: Kenn Lyhne Lundsgaard Agerholm

Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 22a Vangede
BFE-nr.: 207198
Ejerl.nr. 24
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. Kort over vejforsyning
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.286.000,00
Grundværdi: 2.480.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.628.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.984.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: AEG
type: Kogeplader mærke: Electrolux
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Miele

Vaskemaskine og mikrobølgeovn medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 72 m²
Heraf tinglyst boligareal: 72 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 80/4904
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.7.1949 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.4.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.10.1983 Lokalplan nr. 36
23.7.2008 Vedtægter for Ejerforening. Tillige lyst pantstiftende

Planer:

Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer
Lokalplan 36
Kommuneplan 2021
Gentofte Kommuneplan 2025 - Forslag

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Dørtelefon, Fælles parkeringsplads, Cykelkælder, Gårdanlæg, Legeplads,

Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☐ Ja ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer oplysninger fra administrator.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælgers aconto opkrævninger: Der opkræves ikke aconto vand og varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:**Lettere forurening**

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.406,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.650.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.118,40	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 189,34	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	23.750,00
Fællesudgifter	kr. 32.527,44	Sikkerhed til ejerforeningen, anslået	kr.	4.500,00
Vedligeholdelsesfond, ejerforening	kr. 3.253,20	I alt	kr.	3.679.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.495,26			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.151 md./ 241.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.390 md./ 196.685 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: 14.5.2025. 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:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Vangedevej 160B, 1. tv., 2870 Dyssegård
 Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 16-X0002018
 Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 14.5.2025

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:

Afventer oplysninger fra administrator.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	472.584,49	472.584,49	431.233,35	DKK	0,50	55.640,90	9,25	10.17			Nej	