

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: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Renoveret og helt indflytningsklar lejlighed øverst med skøn udsigt.

Øverst på anden sal i en charmerende ejendom fra 1939 med nyt tag og nyere vinduer ligger denne store toværelses lejlighed og venter på nye ejere. Lejligheden har en god indretning, hvor entréen giver adgang til stuen og værelset, køkkenet og badeværelset. Hjemmet er tilmed istandsat og har lige fået renoveret lofter og vægge i flere rum. Adressen er central med nærhed til offentlig transport, by og natur. Velkommen til.

De to værelser ligger side om side, hvor det ene har lysindfald fra øst, mens det andet er orienteret mod vest med en skøn udsigt. Begge værelser er rummelige, og giver fine muligheder for at have soverum i det ene og stue i det andet, medmindre lejligheden selvfølgelig er tænkt til deling. Det er planløsningen nemlig også fin til.

Renoveringen er tydelig i køkkenet, der står stilrent med de hvide elementer, som får følgeskab af matchende fliser bag kogezone samt gråmelerede bordplader. Der kan arrangeres en lille spisekrog ved vinduet. Badeværelset også minimalistisk, og er udført med en regnbruser. I fordelingsgangen er vaske-/tørremaskinen gemt væk i det indbyggede skab.

Den klassiske gulstensejendom får selskab af en dejlig have, der har både et flisebelagt gårdmiljø samt en græsplæne med plads til ophold, grill og leg.

Det praktiske er inden for nær afstand af denne adresse. Indkøb ligger knap 60 meter væk, og der er cirka 200 meter til nærmeste busstoppested. I en radius af to kilometer er der adgang til både Kildebakke Station og Jægersborg Station, og motorvejen kan tilgås inden for fem minutter i bil. Samtidig har nabolaget kulinariske tilbud, en masse sportsfaciliteter og grønne oaser, hvor Gentofte Sø er et oplagt udflugtsmål.

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.

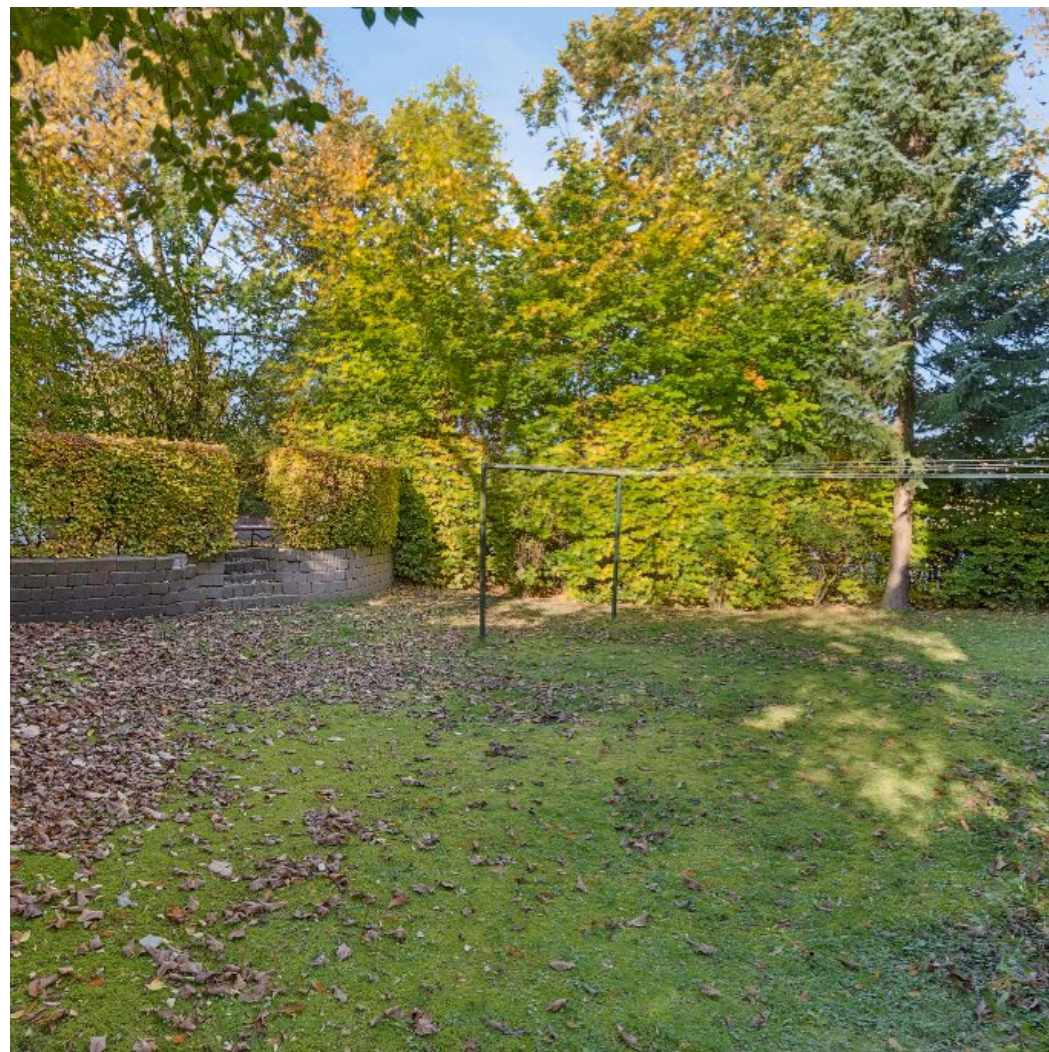
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Julius Lange Thurøe

Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
Ejerudgift/md.: kr. 3.491

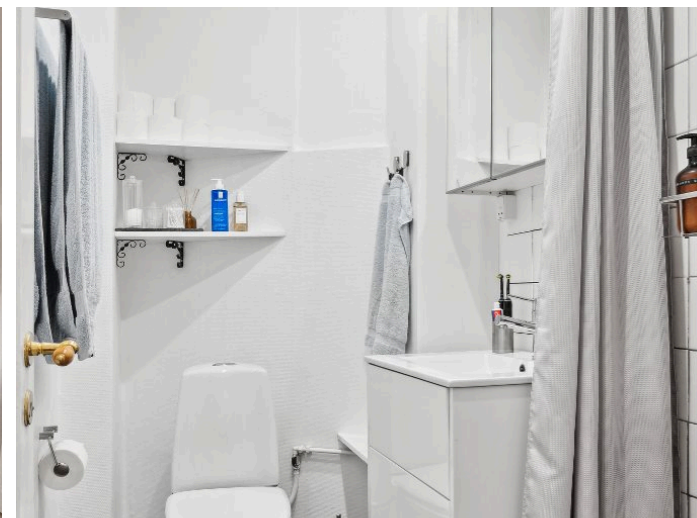
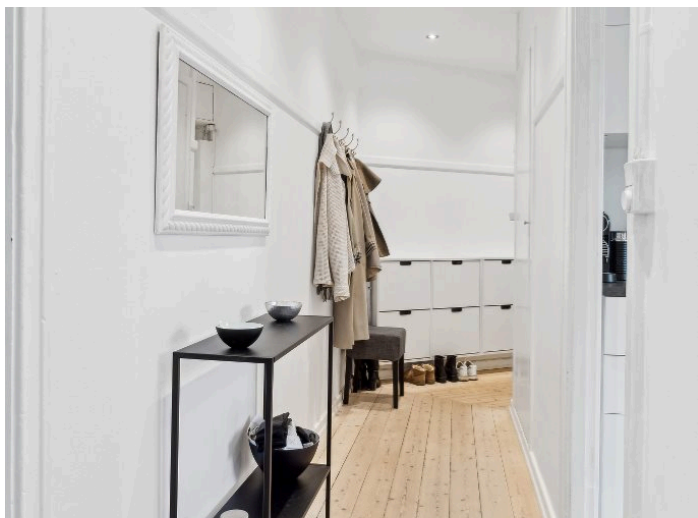
Dato: 2.5.2025



Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
 Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025



Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025



Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 32 Vangede
BFE-nr.: 202937
Ejerl.nr. 18
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.042.000,00
Grundværdi: 1.247.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.633.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

- Ovn
- Emhætte
- Kogeplade
- Opvaskemaskine
- Køle-/ fryseskab
- Kombineret vaske-/ tørremaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 58 m²
Heraf tinglyst boligareal: 58 m²
BBR-boligareal: 61 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 34/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 48.000,00
I form af: Ejerpantebrev, Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.10.1986 Dok om bibeholdelse af altaner indtil 1/1 1989 mm
1.10.2003 Lokalplan 213
15.6.2006 anm hæftelser Vedtægter "Ejerlejligh. Vangede Bygade 46-50" Tillæg tinglyst 18.11.20161007814871
18.11.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter lyst 15.06.2006-20116-03
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.350.000Sagsnr.: 23-X0001347
Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos fællesforsikret gennem ejerforeningen.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der indhentes ikke tilbud på husforsikring, da lejligheden er fællesforsikret gennem ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varmeudgiften er angivet som a conto.

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:**Bevaringsværdi**

Bevaringsværdig i kategori 4.

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.

Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 23-X0001347
 Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.331,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.350.000,00
Grundskyld	kr. 5.088,00	Notering af ejerskifte	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 21.464,00	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Grundfond	kr. 1.666,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.950,00
Vinduesrenovering	kr. 5.238,04	I alt	kr.	2.371.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.887,40			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.957 md./ 155.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.537 md./ 126.448 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: 2.5.2025. 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:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelån skal reduceres med 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 Handelsbanken

Adresse: Vangede Bygade 48, 2. 1., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 2.350.000

 Sagsnr.: 23-X0001347
 Ejerudgift/md.: kr. 3.491

Dato: 2.5.2025

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:

Lejlighedens andel af fælleslån udgjorde pr. 31.03.2025 kr. 15.861,94.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	0,26			0			Nej	