

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: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla 500 meter fra Gentofte Sø

Denne skønne villa er fantastisk beliggende i kort gåafstand til Gentoftegades charmerende handelsstrøg, Gentofte Sø, skoler, gymnasium og offentlig transport.

På Fuglegårdsvej 24A udbydes denne etplansvilla, der ligger tilbagetrukket på en koteletgrund. Boligens 141 kvadratmeter fordeler sig over åbne opholdsrum, tre værelser og to badeværelser. Hertil kommer en god have med solrige terrassemiljøer. Adressen placerer jer ideelt i Vangede med let adgang til både Gentofte Sø og dagligdagens behov.

Boligen kort fortalt:

- Alt i ét plan
- Forældresuite
- Eventyrlige solrige terrasser
- Nær sø og by

Køkken-alrummet såvel som stuen er store og lyse rum, hvorfra der er tilgange til terrassen. Det hvide køkken er arrangeret i en hestesko og med en køkkenø, hvilket sikrer en gennemtænkt planløsning, der både er funktionel og indbydende. Stuens lofthængte brændeovn spreder en hyggelig atmosfære.

Forældrene får deres egen rummelige værelsessuite med direkte adgang til hjemmets ene badeværelse. Hertil kommer endnu to værelser samt et badeværelse, som er med kar og retrofliser.

Grunden strækker sig over 602 kvadratmeter og byder på flere hyggelige terrasseområder langs græsplænen. Her kan I vælge at sidde under en overdækning eller nyde pladsen under åben himmel. Om sommeren skaber træernes tætte løv et ugeneret udemiljø, hvor I kan nyde privatlivet uden indkig fra omgivelserne. Det grønne skjold giver en fredfyldt atmosfære i haven. Foran på grunden finder I desuden en rummelig garage, som giver både praktisk opbevaringsplads og en bekvem parkeringsløsning.

Matriklen ligger ugeneret, tilbagetrukket fra vejen og byder på en bekvem beliggenhed med hurtig adgang til både S-tog og motorvej, hvilket gør det nemt at komme omkring i hverdagen.

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: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025



Adresse: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025



Adresse: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025



Adresse: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 13kq Vangede
BFE-nr.: 2070954
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.089.000,00
Grundværdi: 4.790.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.671.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	602 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Overdækket	
terrasse	12 m ²
-heraf Carport	20 m ²
-heraf Garage	18 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.5.1905 Dok om vej mv (4K 2523)
7.2.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
8.7.1914 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.3.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv (6B 1658)
1.5.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.7.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.12.2008 Lokalplan nr. 309
Kommune rammeplan: Kommuneplan 2021
Lokalplan: Lokalplan 405 for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Lokalplan: Lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej
Lokalplan: Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan: Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
Lokalplan: Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

AEG Kølefryseskab (årgang 2018)
AEG ovn (årgang 2018)
AEG kogeplade (årgang 2018)
AEG opvaskemaskine (årgang 2018)
Fabar Emhætten (årgang 2018)
Siemens vaskemaskine (årgang ukendt)
Electrolux tørretumbler (årgang ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.428,00 Forbrug: 76,51 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", 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: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
 Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 6.983,50	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766,00
Rottebekæmpelse	kr. 314,58	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	49.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 28.923,12	I alt	kr.	8.053.616,00
Grundskyld 2025	kr. 19.543,00			
Lejekontrakt fjernvarmeanlæg	kr. 3.920,40			
Skorstensfejer	kr. 601,43			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.736,03			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.819 md./ 525.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.644 md./ 427.730 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: 30.4.2025. 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: Fuglegårdsvej 24A, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 23-X0001333
Ejerudgift/md.: kr. 5.395

Dato: 30.4.2025

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:

Fjernvarmeanlæg restgæld pr. 14.11.2024 - ca. kr. 22.229,79 inkl. moms.

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.378.065,36	3.378.065,36	3.378.065,36	DKK	3,88	239.144,58	23,50	6,47				