



REAL

Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	47
Kontantpris	2.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.285		
Byggear	1942	Energimærke	D

Sagsnr. **304-0085**

RealMæglerne Jesper Faurholm

Ejendomsmægler / Bagsværd Hovedgade 116B / 2880 Bagsværd / Tlf. 30149800 / www.realmaeglerne.dk/bagsvaerd

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: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Pragtfuld 2 værelses Gentofte lejlighed på 47 m² med skøn fælles have i en velholdt ejendom fra 1942. God og rolig beliggenhed og med gode parkeringsmuligheder på den hyggelige vej. Tæt på Vangede S-Station og nær gode indkøbsmuligheder. Lækkert badeværelse med brus, skønt køkken med bl.a. gaskomfur og opvaskemaskine. God og lys stue samt dejligt soveværelse med plads til stort garderobeskab. Lejligheden fremstår i indflytningsklar stand med bl.a. nyafhøvlende og lakerede parketgulve. Til lejligheden hører der desuden et stort kælderrum og der er ligeledes cykelkælder samt fællesvaskeri i ejendommen.

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: Jesper Nordahl Faurholm

Adresse: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026



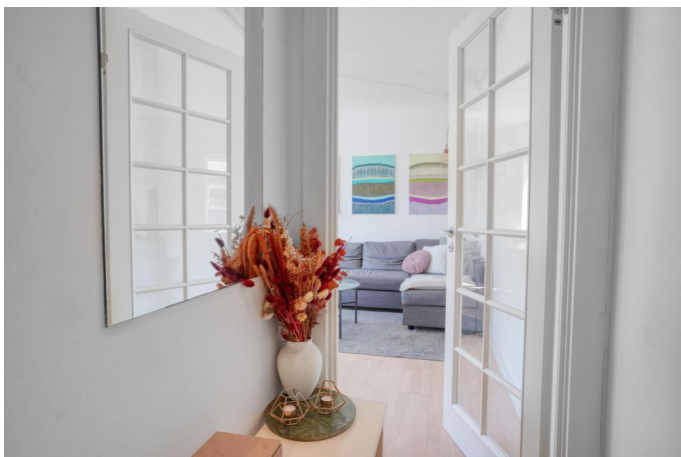
Køkken



Badeværelse



Stue



Entre



Have og grill plads

Adresse: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	14 dp Vangede
BFE-nr.:	205379
Ejl.nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.723.000 kr.
Grundværdi:	1.091.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.378.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	872.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	43 m ²
- heraf boligareal:	43 m ²
BBR-boligareal:	47 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.04.1941 lbnr. 1246-03 Bygningers placering, haveanlæg, udstykning
Nr. 2 lyst d. 22.04.1996 lbnr. 16139-03 Vedtægt for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende 1.7.1998 l. tillæg
Nr. 5 lyst d. 11.05.2016 lbnr. 1007275718 Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen E/F Ellebækvej 50-62

Tilbehør:

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

Kogeplade - Gorenje
Ovn - Siemens
Emhætte - Gorenje
Køle/fryseskab - Electrolux
Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.528 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.030	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.451	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	158	Gebyr vedr. ejerskifte, anslået	kr.	3.000
Ejerforening	kr.	27.779	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	1.825
			I alt	kr.	2.416.075
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		39.419			

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 12.886 md./ 154.630 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.677 md./ 128.119 år v/22,80%
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: 14.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Ellebækvej 62, 1. mf., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 304-0085
Ejerudgift/md.: kr. 3.285

Dato: 14.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer besvarelse fra administrator/ejerforening

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	299.925	299.925	301.885	DKK	2,26	20.749	23,75	3,74			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 43/1570
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 23.743 kr.
I form af: Ejerpantebrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg