

Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**101**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.902**		
Byggeår/ombygget	**1936/1998**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **121152275**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026



Veldisponeret 4 værelses med store rum og højt til loftet!

En indbydende lejlighed med en særdeles velfungerende planløsning, hvor rummelighed og gode opholdsarealer går hånd i hånd. Boligens naturlige samlingspunkt er de to store stuer en suite, der med deres åbne forbindelse skaber et elegant og sammenhængende opholdsmiljø. Her er der rig mulighed for at indrette sig med både en hyggelig sofaafdeling og en generøs spiseplads, hvor familie og venner kan samles.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket understreger boligens sociale karakter og skaber de ideelle rammer for såvel hverdagslivet som større middagsarrangementer.

Herudover byder lejligheden på to gode soveværelser med fleksible indretningsmuligheder samt et badeværelse.

Til lejligheden hører desuden brugsret til et separat depotrum, der sikrer gode opbevaringsmuligheder, samt ikke mindre end to parkeringspladser i ejendommens gård – et attraktivt og praktisk supplement til boligens øvrige kvaliteter.

En bolig, hvor funktionalitet, komfort og rummelighed forenes på fineste vis.

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: Nicolai Cederholm

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026









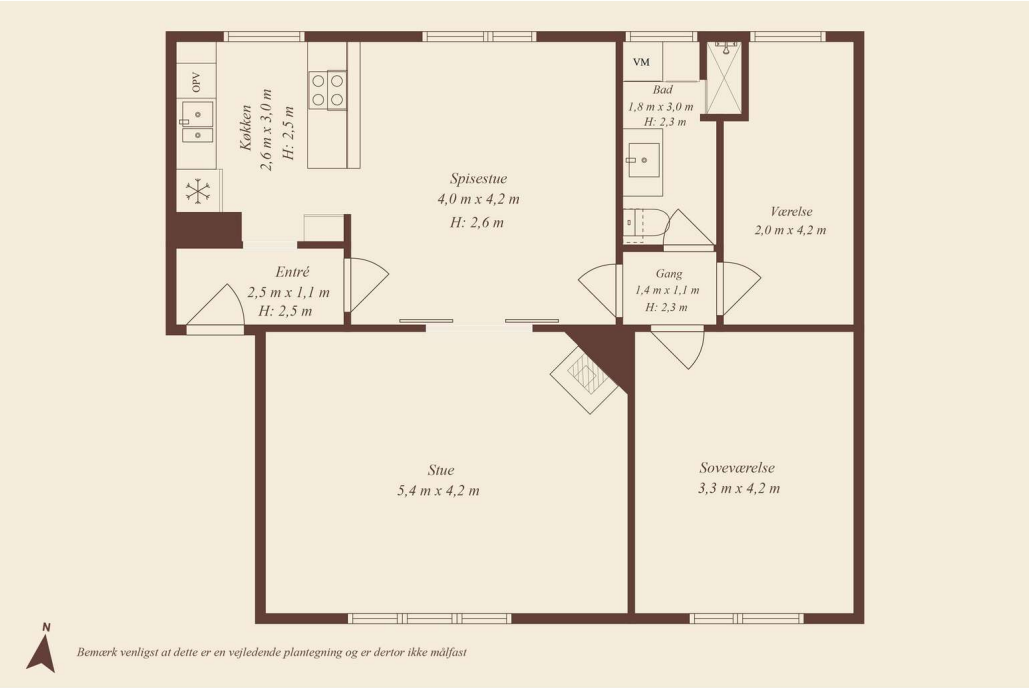
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	7fe Vangede m.fl.
BFE-nr.:	195311
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1936/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.289.000
Grundværdi:	2.007.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.631.200
Grundlag for grundskyld:	1.605.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	106 m²
- Heraf tinglyst boligareal	101 m²
- Heraf tinglyst areal til Depotrum	5 m²
BBR-boligareal:	101 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 15.01.1937 - Dok om benyttelse af tagetagen, Vedr 9H
- Nr. 2: 12.01.1938 - Pligt til at holde 7AX og 9H samlede og at lade ejendomme n sammenlægge mv, Vedr 7AX, 7FE
- Nr. 3: 08.07.1996 - Vedtægter for ejerforeningen

Planer
Kommuneplan 6.B2 - Nybrovej og Tværbommen
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

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

Køleskab (LG), Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (GreenBlue)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til nærværende forsikringspolice for nærmere forbehold og bestemmelser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.138 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Biopejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 121152275
Ejerudgift/md.: kr. 4.902

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.419
Grundskyld	kr.	8.189
Fællesudgifter	kr.	36.990
Rottebekæmpelse	kr.	229
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.827

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.675
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.537.525

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.563 md. / 246.751 år v/24,52 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Brogårdsvej 102, 2. th, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 121152275 Ejerudgift/md.: kr. 4.902	Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 25.000 Nr. 5: hovedstol kr. 756.000 Nr. 6: hovedstol kr. 439.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Forening/laug
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 5 / 98
Tinglyst: 5 / 98
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Loftsrum og Kælderrum

Fællesfaciliteter
Vaskekælder, Gårdmiljø, Ejendomsservice

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