



Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
2.950.000
2.349
1940

Bolig m²
Værelser
Energimærke

51
2
C

Sagsnr. **340-2417**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026



Veldisponeret 2-værelses med attraktiv beliggenhed

På Vangede Bygade udbydes denne indbydende 2-værelses lejlighed på 51 m². Her får du en veldisponeret bolig med en funktionel planløsning, et dejligt lysindfald og en attraktiv beliggenhed tæt på både byliv, indkøb og grønne områder.

Lejligheden er et oplagt valg for førstegangskøberen, singlen eller parret, der ønsker en overskuelig og veludnyttet bolig med nem adgang til København.

Fra entréen er der adgang til alle boligens rum, og planløsningen udnytter kvadratmeterne på bedste vis. Opholdsstuen fremstår lys og indbydende med god plads til både sofagruppe og spisebord. Her er desuden mulighed for at indrette en hyggelig læsekrog eller en praktisk hjemmearbejdsplads. De store vinduespartier bidrager med et behageligt, naturligt lys.

Køkkenet er funktionelt indrettet med gode arbejdsflader og fin opbevaringsplads. Der er samtidig mulighed for at indrette en mindre spiseplads, så køkkenet bliver et naturligt samlingspunkt i hverdagen.

Soveværelset har en god størrelse med plads til både dobbeltseng og garderobeløsning. Badeværelset er enkelt og funktionelt indrettet.

Beliggenheden på Vangede Bygade gør dagligdagen nem og bekvem. Indkøb, caféer, offentlig transport og hverdagens øvrige fornødenheder findes inden for kort afstand. Samtidig er der nem adgang til grønne områder og Vangede Station.

Her får du en indbydende og velindrettet lejlighed, hvor byliv, natur og gode transportmuligheder går hånd i hånd.

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: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

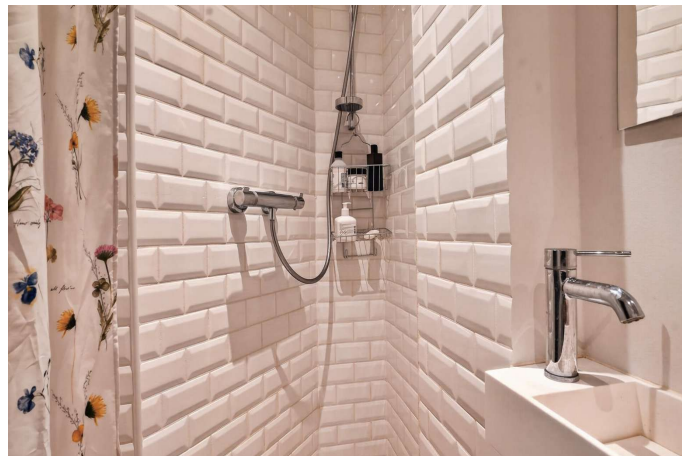
Dato: 28.07.2026



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

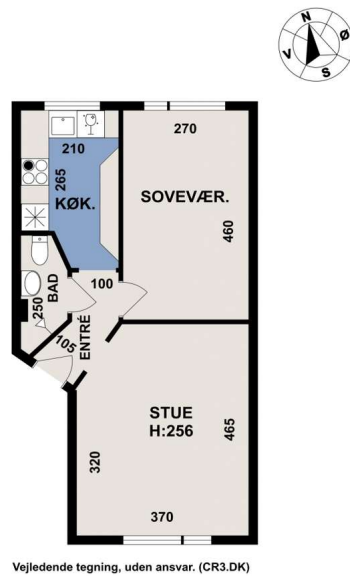
Dato: 28.07.2026



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

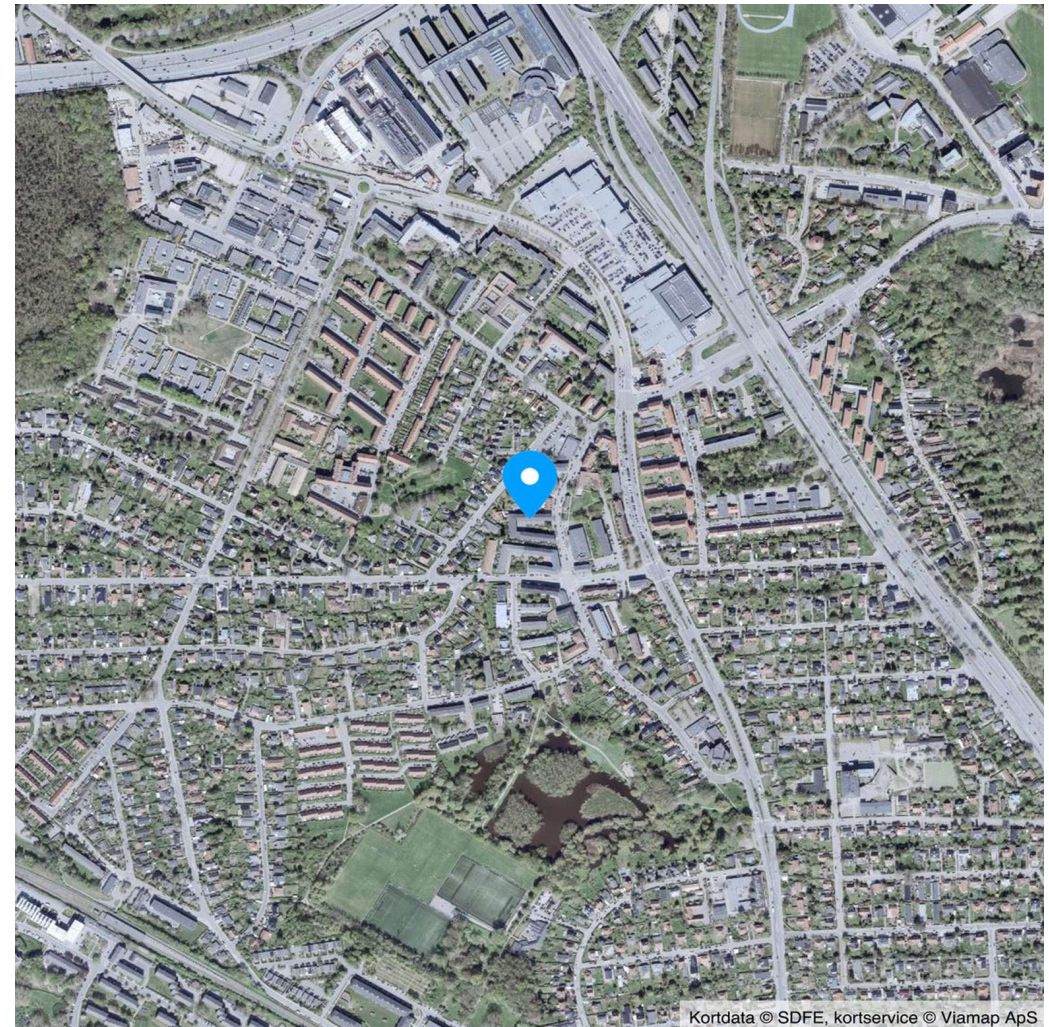
Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	38c Vangede
BFE-nr.:	203711
Ejerl. Nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.783.000
Grundværdi:	1.098.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.426.400
Grundlag for grundskyld:	878.400

Arealer**

Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	46 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

** 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: 30.03.1939 - Dok om hegn, hegnsmur mv 3_AH_73
- Nr. 2: 29.09.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 3_AH_73
- Nr. 3: 25.11.1939 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 3_AH_73
- Nr. 4: 13.01.1940 - Dok om færdselsret mv 3_AH_73
- Nr. 5: 14.11.1955 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv 3_AH_73
- Nr. 6: 26.09.1986 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening Lyst tillæg 11/8-2000 lyst pantstiftende 31/8-2000 28.04.2021-1012884241
- Nr. 7: 01.10.2003 - Lokalplan 213
- Nr. 8: 28.04.2021 - Tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenummer 26.09.1986-28009-03

Planer

Kommuneplan 6.B4 - Vangede Bygade og Snogegårdsvej
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux, 2020), Opvaskemaskine (Electrolux, 2020), Komfur (Siemens, 2020, Der er slået et skår i komfurglaspladen.), Emhætte (Electrolux, 2020), Skabe til walk-in closet, væghængte overskabe i soveværelset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026

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: Ejendommen er forsikret i Købstædernes forsikring via ejerforeningen. Der henvises til policen under følgende policenummer: 53922359.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.680 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales månedsvis kr. 640 i aconto varme.

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 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 C



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
 Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.275	Kontantpris	kr.	2.950.000
Grundskyld	kr.	4.480	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Fællesudgifter	kr.	12.003	Gebyr for notering af ejerskifte	kr.	2.450
Rottebekæmpelse	kr.	163	I alt	kr.	2.972.000
Vedligeholdelsesfond	kr.	4.263			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.184			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.097 md. / 193.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.126 md. / 157.516 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 304.000
Nr. 11: hovedstol kr. 271.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Foreningen har et fælleslån vedrørende nyt tag, tagreder og nedløb. Nærværende ejerlejlighed deltager ikke i fælleslånet.		28.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Gentofte Vænge
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 40 / 3250
Tinglyst: 4000 / 325000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Af fællesfaciliteter kan bl.a. nævnes: Vaskeri, fællesrum, cykelkælder jf. Ejerforeningens beboer information

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Jordforening

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.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager vedr. ejendommen.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejen-



Adresse: Vangede Bygade 68, 2. th, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 340-2417
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 28.07.2026

domsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Bevaringsværdi

Ejendommen har bevaringsværdi 5 jf. Kulturarv

Udlejning

Udlejning er tilladt, jvf. dog vedtægternes § 9 for særlige regler herfor.

Internet

foreningen vil den 1. december 2024 træde ind i anden del af aftalen med Fibia/Waoo. Pr. 1. december 2024 til 1. december 2029 vil Fibia/Waoo have eksklusiv adgang til at tilbyde fibernet og herefter kan man frit vælge leverandør.

Husdyr

Det er tilladt at holde kat, men ikke tilladt at holde hund, jf. referat fra generalforsamling af 13. maj 2014 og af den 3. maj 2017.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid blue square.

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

Hos RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.