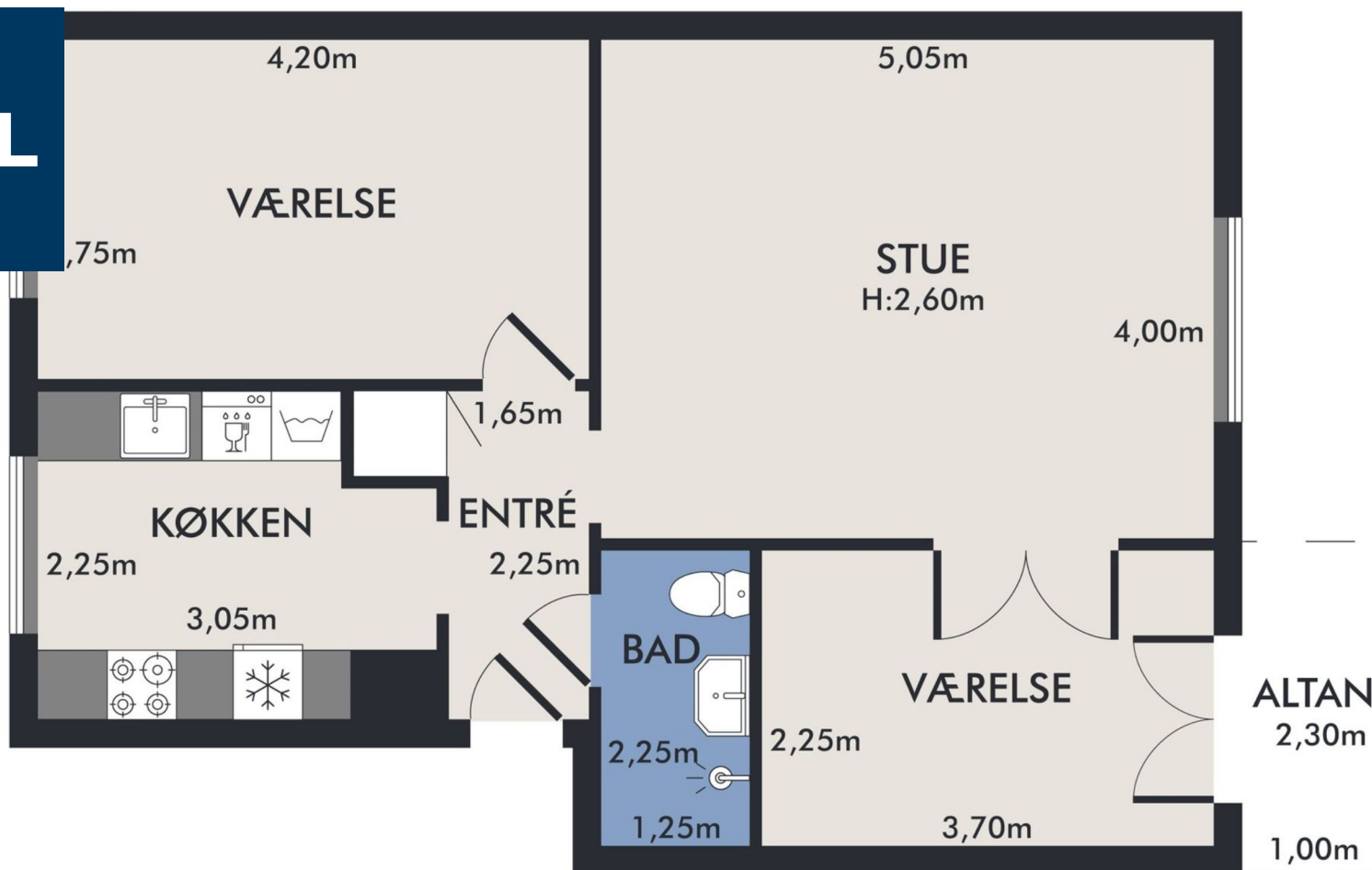


REAL



Tværbbommen 13, st. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	2.798.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.980		
Byggeår	1946	Energimærke	D

Sagsnr. **156-2056**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

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: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

Delevenlig 3 værelses, i flot stand

Denne lejlighed er beliggende på roligt og grønt område. Du er tæt på offentlig transport og kommer nemt til indre København.

Lejligheden indholder entré, hvorfra der er adgang til flot klinkebadeværelse med sep brus. Køkkenet har en god størrelse og pænt - der er åbne vaske- og opvaskemaskine.

Rigtig godt soveværelse, med plads til dobbelseng og skabe. Stuen er velindrettet med stor spise plads og sofa område. I forbindelse med stue, er der gennem to fløjdører endnu et værelse, som har udgang til lejlighedens altan.

Virkelig en god lejlighed, som er lige til at flytte ind i...

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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025



Køkken



Badeværelse



Stue



Adresse: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	9 at Vangede
BFE-nr.:	196167
Ejl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.469.000 kr.
Grundværdi:	1.674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.975.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- heraf boligareal:	61 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Vi afventer at modtage dokumenter fra E/F, herunder gældende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Er der tilladelse til husdyr: Afventer administratorskema

Er der tilladelse til udlejning: jf. lejelovens bestemmelser.

Oplysning om forurening

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 960 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand betales a'conto med kr. 560,- pr. mdr. - pr. år med kr. 6.720,-

Varme betales a'conto med kr. 960,- pr. mdr. - pr. år med kr. 11.520,-

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. Der udfærdiges ikke tilstandsrapport på lejligheden.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Adresse: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.074	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.798.000
Grundskyld	kr.	6.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejerforening	kr.	15.136	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	180	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
Fælleslån	kr.	13.872	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
WAOO	kr.	1.668	Ejerskiftegebyr m.m. anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.832.900
Ejerudgift i alt 1 år		47.760			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.165 md./ 181.985 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.346 md./ 148.155 år v/24,63%
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: 03.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025

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:		
					Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
					Fælleslån	163.428	31.03.2025
					Se evt. tingbog, regnskab for ejerforeningen samt administratorskema		

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

Nr. 1 lyst d. 20.05.1903 lbnr. 1380-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_J_230
Nr. 2 lyst d. 08.07.1903 lbnr. 912672-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4G1960)
Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 3 lyst d. 21.09.1904 lbnr. 912673-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K3158) AKT Se akt 3_AB_349
Nr. 4 lyst d. 31.05.1905 lbnr. 912674-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K1542)
Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 5 lyst d. 12.07.1905 lbnr. 912675-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K1052)
Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 6 lyst d. 25.09.1907 lbnr. 912676-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4Æ2791)
Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 7 lyst d. 16.04.1924 lbnr. 912677-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7V517) Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 8 lyst d. 30.08.1928 lbnr. 4703-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 3_J_305 - korrekt lb. nr. 4713 Filnavn: 3_H_666
Nr. 9 lyst d. 17.01.1929 lbnr. 9238-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 3_J_305 Filnavn: 3_H_471
Nr. 10 lyst d. 09.11.1943 lbnr. 0001428803 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_AL_14
Nr. 11 lyst d. 11.08.1947 lbnr. 10071-03 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 3_B_115

Nr. 12 lyst d. 16.10.1950 lbnr. 1646-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_AB_349
Nr. 13 lyst d. 02.05.1952 lbnr. 9859-03 Tillægstekst Dok om huslejekontrol SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 3_AB_349
Nr. 14 lyst d. 05.05.1952 lbnr. 10037-03 Tillægstekst Dok om der ikke må indrettes værelse til beboelse i tagetagen Filnavn: 3_AB_349
Nr. 15 lyst d. 20.08.1956 lbnr. 5847-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 3_AB_349
Nr. 16 lyst d. 19.09.1959 lbnr. 9225-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AB_349
Nr. 17 lyst d. 29.09.1959 lbnr. 9536-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AB_349
Nr. 18 lyst d. 24.11.1960 lbnr. 9789-03 Tillægstekst Ekspropriation af areal til udvidelse af Østerbyvej af nærv. ejd. 211 m2 KORREKT AKT 3_BB_224 Filnavn: 3_AB_349
Nr. 19 lyst d. 15.10.1963 lbnr. 7918-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_AB_349
Nr. 20 lyst d. 16.01.1964 lbnr. 478-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv Filnavn: 3_AB_349
Nr. 21 lyst d. 30.12.1964 lbnr. 11517-03 Tillægstekst Dok om pligt for ejeren E A/S Gentofte Søpark til at aftage hele sit forbrug af fast og/ell flydende brændsel fra K.K.K.K A/S Filnavn: 3_AB_349
Nr. 22 lyst d. 09.06.1988 lbnr. 10051-03 Tillægstekst Dok om kraftvarme røranlæg, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_AB_349
Nr. 23 lyst d. 28.08.1997 lbnr. 26926-03 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 3_AB_349
Nr. 1 lyst d. 20.05.1903 lbnr. 1380-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_J_230
Nr. 2 lyst d. 08.07.1903 lbnr. 912672-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4G1960)
Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET

Adresse: Tværbommen 13, st. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 156-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 03.09.2025

Nr. 3 lyst d. 21.09.1904 lbnr. 912673-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K3158) AKT Se

akt 3_AB_349

Nr. 4 lyst d. 31.05.1905 lbnr. 912674-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K1542)

Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET

Nr. 5 lyst d. 12.07.1905 lbnr. 912675-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4K1052)

Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET

Nr. 6 lyst d. 25.09.1907 lbnr. 912676-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4Æ2791)

Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET

Nr. 7 lyst d. 16.04.1924 lbnr. 912677-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7V517) Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET

Nr. 8 lyst d. 30.08.1928 lbnr. 4703-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 3_J_305 -

korrekt lb. nr. 4713 Filnavn: 3_H_666

Nr. 9 lyst d. 17.01.1929 lbnr. 9238-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 3_J_305 Filnavn: 3_H_471

Nr. 10 lyst d. 09.11.1943 lbnr. 0001428803 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn:

3_AL_14

Nr. 11 lyst d. 11.08.1947 lbnr. 10071-03 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 3_B_115

Nr. 12 lyst d. 16.10.1950 lbnr. 1646-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_AB_349

Nr. 13 lyst d. 02.05.1952 lbnr. 9859-03 Tillægstekst Dok om huslejekontrol SERVITUTTEN FINDES IKKE I

AKTEN - Filnavn: 3_AB_349

Nr. 14 lyst d. 05.05.1952 lbnr. 10037-03 Tillægstekst Dok om der ikke må indrettes værelse til beboelse i

tagetagen Filnavn: 3_AB_349

Nr. 15 lyst d. 20.08.1956 lbnr. 5847-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 3_AB_349

Nr. 16 lyst d. 19.09.1959 lbnr. 9225-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for

prioritering Filnavn: 3_AB_349

Nr. 17 lyst d. 29.09.1959 lbnr. 9536-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for

prioritering Filnavn: 3_AB_349

Nr. 18 lyst d. 24.11.1960 lbnr. 9789-03 Tillægstekst Ekspropriation af areal til udvidelse af Østerbyvej af

nærv. ejd. 211 m2 KORREKT AKT 3_BB_224 Filnavn: 3_AB_349

Nr. 19 lyst d. 15.10.1963 lbnr. 7918-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn:

3_AB_349

Nr. 20 lyst d. 16.01.1964 lbnr. 478-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv Filnavn:

3_AB_349

Nr. 21 lyst d. 30.12.1964 lbnr. 11517-03 Tillægstekst Dok om pligt for ejeren E A/S Gentofte Søpark til at

aftage hele sit forbrug af fast og/ell flydende brændsel fra K.K.K.K A/S Filnavn: 3_AB_349

Nr. 22 lyst d. 09.06.1988 lbnr. 10051-03 Tillægstekst Dok om kraftvarme røranlæg, Ikke til hinder for

prioritering Filnavn: 3_AB_349

Nr. 23 lyst d. 28.08.1997 lbnr. 26926-03 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende

Filnavn: 3_AB_349

Energimærkning:

Køber har krav på, at få udleveret energimærkning af hovedejendommen ved køb af ejerlejlighed. Køber er orienteret om, at energimærket foreligger og kan rekvireres hos RealMæglerne Lenzberg & Kristensen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Se administratorskema.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse, endvidere tages hensyn til sikkerhed til ejerforening.

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