



REAL

Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	80
Kontantpris	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.394	Grund m2	310
Byggear	1942	Energimærke	D

Sagsnr. **151D1006**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette fine rækkehus fra 40'erne, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Med et boligareal på 80 kvadratmeter fordelt over en gennemtænkt planløsning, er dette hjem ideelt for dem, der ønsker at sætte deres eget præg og skabe noget helt specielt. Fra den indbydende fordelingsentré træder du ind i en lys og rummelig stue, der emmer af hygge og atmosfære.

Køkkenet er funktionelt og har potentiale til at blive det moderne hjerte i hjemmet med lidt kærlig opdatering. De tre værelser giver god plads til både soveværelse, børneværelse eller måske et hjemmekontor – mulighederne er mange! Toiletfaciliteterne er praktisk placeret og nemme at opgradere efter dine behov.

Boligen rummer også en anvendelig kælder med flere disponible rum samt et badeværelse. Dette ekstra areal kan let transformeres til hobbyrum, værksted eller gæsteafdeling alt efter familiens ønsker. For dem med visioner om endnu mere plads, tilbyder loftsrummet mulighed for udnyttelse til en ekstra etage – perfekt for den voksende familie.

Udendørs finder du en dejlig have, hvor du kan nyde de lange sommerdage i fredelige omgivelser. Den skønne beliggenhed tæt på stationen gør pendling nemt og bekvemt, mens nærliggende indkøbsmuligheder sikrer dagligdagens behov bliver dækket uden besvær. Alt dette kombineres med nærheden til naturen og bylivets faciliteter.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

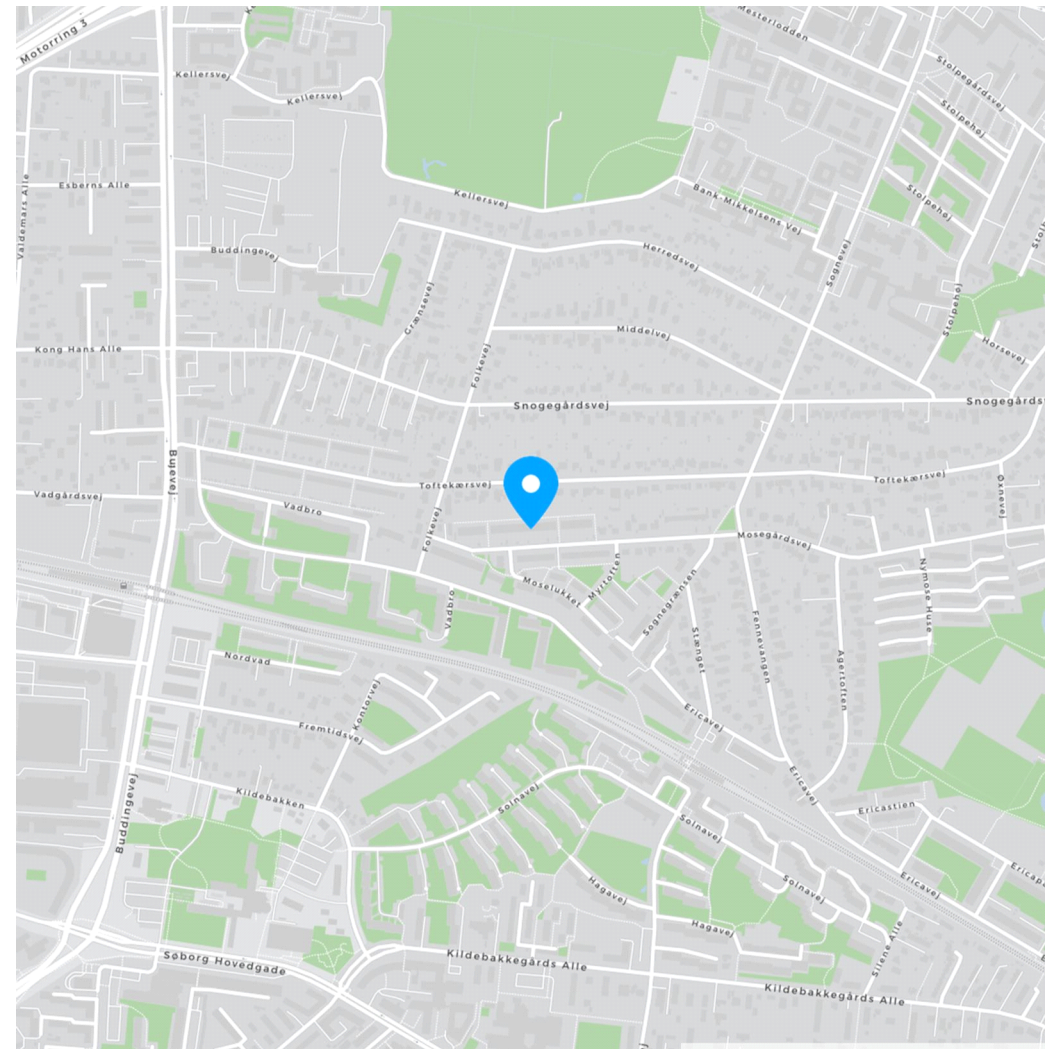
Dato: 15.10.2025



Adresse: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025



Adresse: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	3 gq Vangede
BFE-nr.:	2069151
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.663.000 kr.
Grundværdi:	2.992.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.930.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.082.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	310 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.04.1934 lbnr. 490-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 3_J_372
Nr. 2 lyst d. 05.10.1934 lbnr. 10516-03 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 23.05.1942 lbnr. 2794-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 3_AH_618
Nr. 4 lyst d. 19.09.1942 lbnr. 10525-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 3_AH_618
Nr. 5 lyst d. 02.12.1942 lbnr. 15445-03 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_AH_618
Nr. 6 lyst d. 23.12.1942 lbnr. 17161-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv, gangsti mv, færdselsret mv Filnavn: 3_AH_618
Nr. 7 lyst d. 19.02.1944 lbnr. 21086-03 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 8 lyst d. 17.12.2007 lbnr. 26526-03 Tillægstekst Lokalplan nr 294 Filnavn:
3_AH_640

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskinen (AEG-Electrolux), Kølefryseskab (Bosch A+++), Gram gaskomfur med elovn, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.
Se mere på www.kulturarv.dk

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.



Adresse: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	15.720	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	5.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Røttebekæmpelse	kr.	191	I alt	kr.	5.537.614
Renovation	kr.	4.450			

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

40.728

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.154 md./ 349.852 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.967 md./ 287.607 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 3 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: 13.10.2025
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

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: Mosegårdsvej 136, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151D1006
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 15.10.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.