



REAL

Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	101
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.608	Grund m2	813
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **151P0631**

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: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke muremestervilla, der emmer af charme og kvalitet. Ejendommen er beliggende på en stille, lukket vej i det eftertragtede område i Gentofte, tæt på renden. Her får du en unik mulighed for at flytte ind i et hjem, der er gennemrenoveret med sans for detaljen og moderne komfort.

Villaen byder på tre separate værelser, som alle er lyse og rummelige. Det store køkken-alrum fungerer som husets hjerte med plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter, der gør madlavningen til en leg. Gulvvarme sikrer behagelig varme året rundt, hvilket især kan nydes i de kolde vintermåneder.

Det store badeværelse er elegant indrettet med kvalitetsmaterialer og tilbyder masser af plads samt praktiske løsninger til hele familien. Her kan du slappe af efter en lang dag eller nyde et hurtigt brusebad om morgenen.

Udendørs finder du en stor solrig have, perfekt til børneleg eller afslapning under åben himmel. Den private terrasse inviterer til grillmiddage eller morgenkaffe omgivet af naturens ro. Haven giver rig mulighed for at udfolde sig kreativt eller blot nyde stilheden.

Denne ejendom repræsenterer det bedste fra begge verdener: fredfyldt beliggenhed tæt på naturen samtidig med nem adgang til byens bekvemmeligheder. Her får du et hjem hvor intet mangler – klar til at danne ramme om dit nye liv.

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: Philip Christiansen

Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025



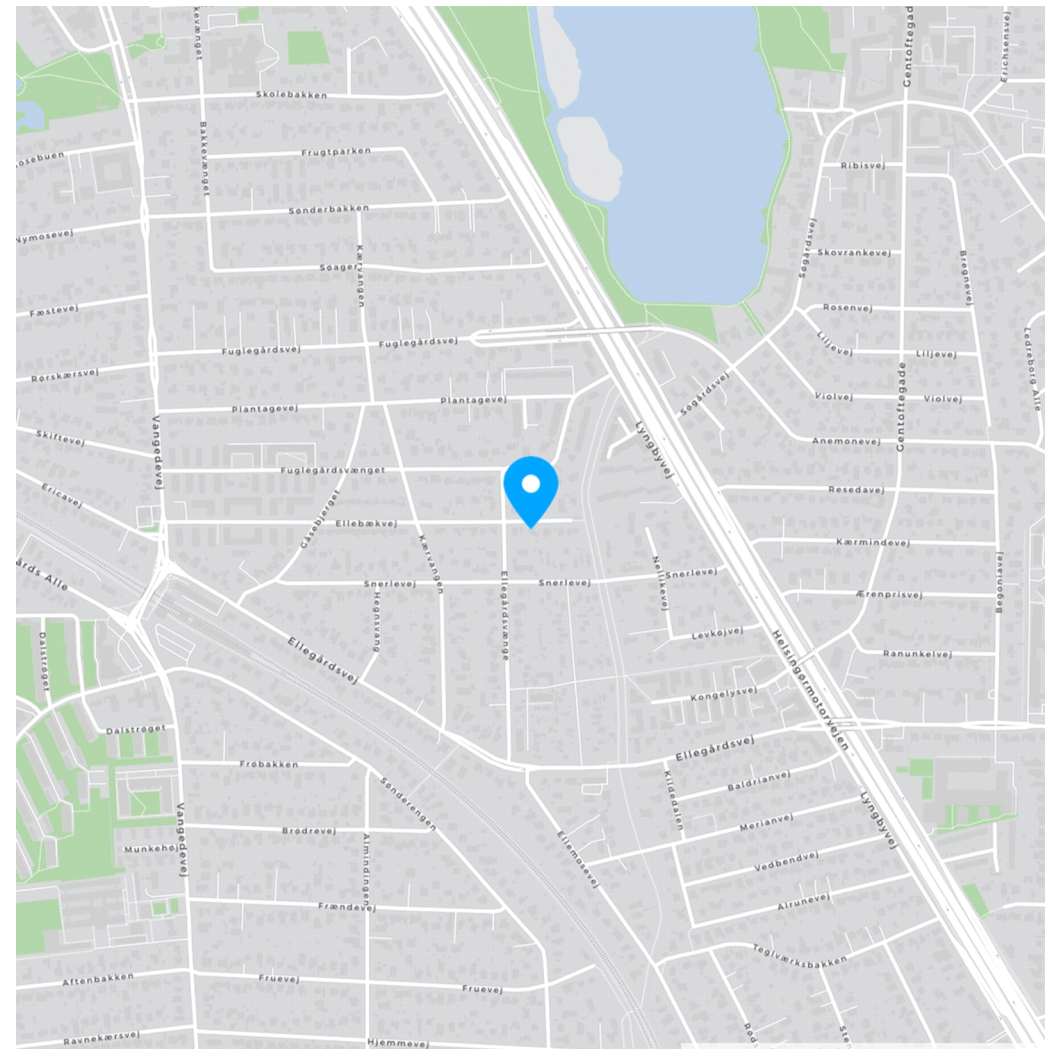
Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	14 cr Vangede
BFE-nr.:	2071062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.953.077 kr.
Grundværdi:	2.803.846 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.962.462 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.243.077 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	813 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.04.1909 lbnr. 956-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 3_V_386
Nr. 2 lyst d. 26.06.1929 lbnr. 2997-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
samt om vej-og kloak projekt Filnavn: 3_F_128
Nr. 3 lyst d. 24.11.1987 lbnr. 23053-03 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok
om sameje mv Samt om brugsret, forkøbsret mv, Se akt AKT 3_N_130
Nr. 4 lyst d. 11.06.1998 lbnr. 22840-03 Tillægstekst Tillæg til samejeoverenskomst l.
24.11.1987
Nr. 5 lyst d. 03.07.2006 lbnr. 21943-03 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Tillæg til sameje AKT 3_N_130
Nr. 6 lyst d. 17.12.2008 lbnr. 25170-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 309 Filnavn:
3_V_174
Nr. 8 lyst d. 24.11.1987 lbnr. 23053-03

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Bauknecht), Køle-/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Induktionskogeplade (Elice), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.647 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærkets samlede årsforbrug er kr. 35.483,-. Nærværende andels fordelingstal er 100/260, som den anslåede varme er beregnet ud fra.

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 C.



Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.209	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	11.440	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Fællesudgifter	kr.	35.654	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	49.850
			I alt	kr.	8.054.520
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		67.302			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.220 md./ 518.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.190 md./ 422.278 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: 07.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ellebækvej 7, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0631
Ejerudgift/md.: kr. 5.608

Dato: 08.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm - <<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>>

Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>

<<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67>>

Anlægsprojekter -

<<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>>

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en tinglyst sikkerhed.

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.