

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: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt halvt dobbelthus i ét plan, beliggende i roligt kvarter i Hellerup.

På en fredelig vej i Hellerup ligger dette sjældent udbudte halve dobbelthus i et plan, som både er godt indrettet og beriget med skønne lysindfald. Ejendommen har 103 m², som fordeler sig over en etage med et spisekøkken, en stor stue, to værelser, to badeværelser og et praktisk bryggers. I kan ligeledes se frem til en hyggelig have, der er orienteret fordelagtigt i forhold til solens bane.

Indbydende opholdsrum

I køkkenet kan I nyde godt af gode rammer om madlavningen med fornuftig bordplads og de nødvendige hvidevarer til rådighed. Køkkenet har rum til, at I kan placere en mindre spisesektion. Videre kommer I til stuen, som har brede vinduespartier, der gavmildt lader dagslyset strømme ind. Herinde er der rum til langbordet såvel som de bløde møbler.

Velplacerede værelser

Hjemmets to værelser er begge i fornuftige størrelser. Det ene værelse har eget badeværelse med bruseniche, mens der overfor det andet værelse er adgang til endnu et badeværelse, som er med badekar.

Solrige udearealer

Fra stuen åbner terrassedøren ud til jeres vestvendte terrasse, hvor I helt ugeneret kan opholde jer i havemøblerne under markisen. Haven er anlagt med græsplæne og forskellig, grøn beplantning, der giver jer et dejligt udsyn.

Attraktiv beliggenhed

Glæd jer til hverdagen når I flytter ind i denne nydelige bolig, der både er placeret i et fredeligt nabolag og samtidig er tæt på alt, som I har brug for i jeres dagligdag. Indkøbsmuligheder samt Bernstorffsvej Station findes alt sammen mindre end 900 meter væk, og har I børn er der ligeledes gåafstand til både skolen og daginstitutioner. Derudover tilgodeses pendleren med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet, mens det også er værd at bemærke, at I nemt kan spadsere til Gentofte Sø og de smukke omgivelser her.

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: Julius Lange Thurøe

Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

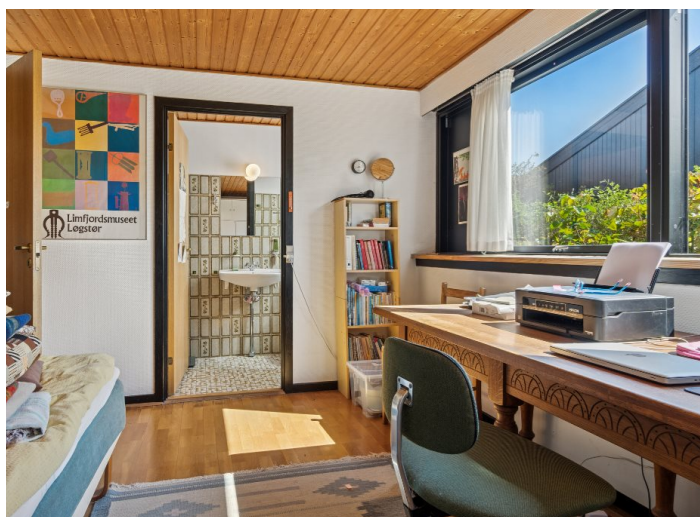
Dato: 24.5.2025



Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

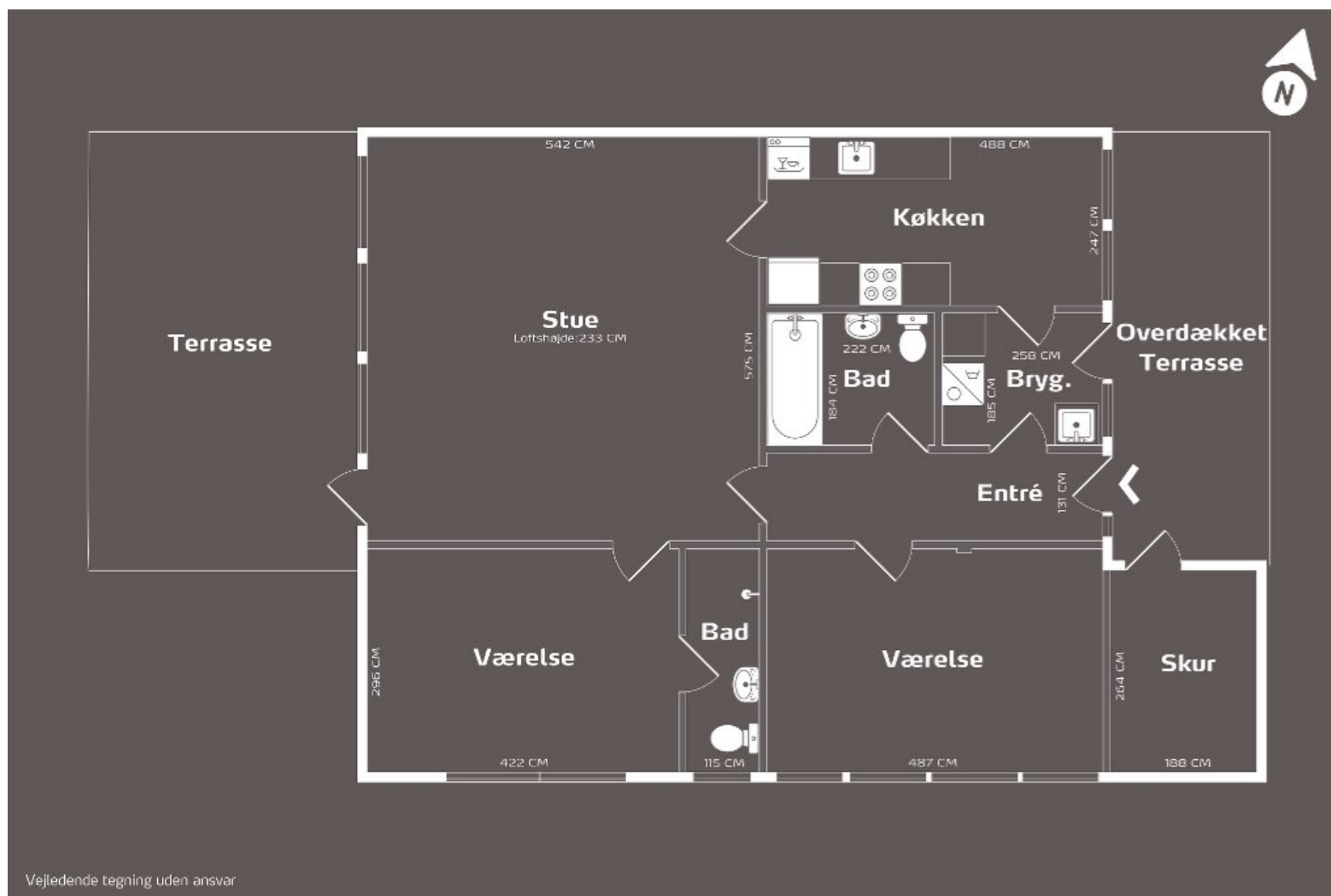
Dato: 24.5.2025



Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025



Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 11bn Gentofte
BFE-nr.: 193832
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.464.000,00
Grundværdi: 4.220.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.171.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	472 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	206 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.4.1909 Dok om påtaleret
2.10.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
19.7.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.7.1977 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
24.10.1977 Dok om brugsret for 40GS over nærm angivet areal af 11M
5.1.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
19.1.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
10.2.1978 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen tilstedeværende hårde hvidevarer. Hvidevarer medfølger uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger ikke endnu. D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det halve dobbelthus har status som ejerlejlighed og har fordelingstal 1/2

Vedtægter regulerer forholdet mellem Baunegårdsvej 50A & Baunegårdsvej 50B
Grundareal 472 m2 er samlet set for begge boliger. Der henvises til ejerlejlighedskort

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori "ingen".

Jordforureningværdi:

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. 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.

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: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
 Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 26.373,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.195.000,00
Grundskyld 2023	kr. 17.218,00	Købers andel af ½ ejerskifteforsikringspræmien	kr.	10.000,00
Husforsikring	kr. 10.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelsen, anslået	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	51.050,00
Renovation, anslået	kr. 4.450,00	I alt	kr.	8.256.050,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 550,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.741,12			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.089 md./ 541.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.678 md./ 440.141 år v/ 24,57 %

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: 24.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Baunegårdsvej 50B, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001794
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 24.5.2025

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: