

Salgsopstilling

Formulærens 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: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende lejlighed med store solrige terrasser

Det er med en smuk funkisarkitektur fra den velrenommerede tegnestue Dissing+Weitling, at denne lejlighed præsenterer sig. Udtrykket er såvel ude som inde gennemført og moderne, og lejlighedens attraktive beliggenhed bevirker, at I får et stort potentiale for at nyde både byen og vandet. Lige uden foran hoveddøren er lystbådehavnen, KDY, Waterfront shopping center, caféer samt Øresund - lejligheden har desuden elevator samt egen parkeringsplads i kælderens som er videoovervåget.

Den arkitektoniske og stringente ejendom er opført i 2007, og I træder således indenfor i en behagelig bolig med sans for en moderne livsførelse. Af samme årsag er det store, hvide køkken placeret i åben forbindelse til alrum og stue, så det er nemt at dyrke samværet og drage fordel af den strålende udsigt til vandet.

En værelsessuite med eksklusiv adgang til eget badeværelser byder sig til sammen med endnu to værelser og et badeværelse. En rummelig entré sætter punktum for plantegningen.

To enorme altaner giver lejligheden en helt ny dimension, da I således får masser af udeplads at indtage.

Den ene altan orienterer sig tilmed perfekt mod syd, og så er udsigten naturligvis af en helt særlig kaliber. På den ene side af ejendommen er der sti til ejerforeningens private badebro. På den anden er der lystbådehavn med restaurant, hvor du kan gå hyggelige ture, fylde lungerne med frisk havluft og nyde den maritime stemning. Samtidig er du tæt på Strandvejens mange indkøbsmuligheder og restauranter, - og Waterfront shopping center, Moviehouse samt Wellcomefitness og spa er kun få skridt væk.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Kanstrup-Clausen

Adresse: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025



Adresse: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025



Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235



Adresse: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 11f Hellerup
BFE-nr.: 199545
Ejerl.nr. 47
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 13.905.000,00
Grundværdi: 7.051.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.124.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 149 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 160 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 149/7280
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 43.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.10.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
6.9.1968 Dok om vinduer, terræn IKKE I AKT -
14.6.1989 Dok om transformerstation mv
6.7.2004 Lokalplan 199 på del af 5 a
10.9.2004 hæftelse Vedtægter for Grundejerforeningen Tuborg Syd
13.1.2006 Lokalplan nr. 248 lyst på del af 11A, samt på hele 11B
16.3.2006 Dok om brugsret til parkeringspladser mv Tillige anden ejendom
25.4.2006 Tillæg til deklaration lyst 30.11.1937
19.6.2006 Dekl. vedr transformerstation
21.12.2006 Dok om vejudlæg og parkeringspladser
15.1.2007 Påtegning til deklaration ang. parkerings- pladser, lyst den 16/3 2006
16.1.2007 Dekl. for elkabler m.m.
27.6.2007
27.6.2007 Dok. ang. ret til ophold i terræn og ved- lighold af samme og vilkår herfor
Vedr. 11 f
27.6.2007 Dok. ang. færdselsret på nedkørselsrampe til parkeringskædre og fælles
vedligeholdelses- forpligtelser m.v. Vedr. 11 f
23.8.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter dato-lb.nr. 27.06.2007-14015-03
Kommuneplan 2021
Forslag kommuneplan 2025
Lokalplan 307, 438
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme anslået a conto

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2.

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: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 73.856,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.250.000,00
Grundskyld	kr. 28.768,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.875,00
Fællesudgifter anslået	kr. 38.000,00	Tinglysningsafgift debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 300,00	Ekspeditionsgebyr debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Grundfond anslået	kr. 5.900,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	93.350,00
		I alt	kr.	15.348.925,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 146.824,00			

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: 765.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 83.286 md./ 999.432 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 67.753 md./ 813.030 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: 9.5.2025. 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: Tuborg Havnepark 4, 2. tv., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 15.250.000

Sagsnr.: 13-X0001811
 Ejerudgift/md.: kr. 12.235

Dato: 9.5.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,55			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter