

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: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende og komplet istandsat muremestervilla med skræddersyede snedkerløsninger og idyllisk have!

Smuk, smagfuld og indflytningsklar muremestervilla på hele 270 veludnyttede etagemeter – beliggende på en rolig, central og børnevenlig villavej tæt på Maglegårdsskolen, HIK, indkøb, natur og station. Boligen er gennemgribende istandsat fra kælder til kvist - indvendigt såvel som udvendigt - med øje for både æstetik og kvalitet: her finder du bl.a. specialdesignede snedkerløsninger i hele huset, smukt bevarede originale detaljer, samt nyligt renoveret tag og facade. Haven er en grøn oase med gamle frugttræer, solrige terrasser og et charmerende tehus – perfekt til afslapning året rundt.

Fra det øjeblik du har hængt jakken og smidt skoene i det charmerende vindfang, og træder ind i husets hall, bliver du mødt af et smukt trappeforløb med et imponerende lysindfald samt et fint gæstetoilet. Herfra følger familiens oplagte samlingspunkt: to store sammenhængende opholdsrum i stueplan, der udover en hyggelig pejsestue har spise- og køkken i videre åben forbindelse med et stilrent køkken. Rummene kendetegnes ydermere ved de herskabelige og velbevarede detaljer, såsom gennemgående sildebensparket samt nænsomt restaurerede, originale småsprossede vinduer, fantastiske stukatur i lofterne, originale fyldningsdøre, original svensk kakkelovn, samt fint udskårne paneler på væggene.

Fra køkkenet er der direkte nedgang til en fantastisk nyrenoveret underetage, hvor du som det første mødes af et eksklusivt vin- og viktualierum bag en elegant New Yorker glasvæg samt to store disponible rum, et smukt badeværelse og et separat gæstetoilet.

På første sal finder du et stort master bedroom, som udover de fine originale detaljer, har indbygget snedker-skabsvæg, samt stor østvendt altan, hvor morgenkaffen kan nydes uforstyrret til den smukkeste udsigt over nabolagets tage. Herudover findes to indbydende og veludnyttede børneværelser, samt et stilrent badeværelse med både brus og kar. En trappe fører op til en rummelig og lys tagetage, der let kan tilpasses efter behov til teenageafdeling eller kontor.

De charmerende udendørsarealer taler for sig selv med gamle unikke træer og en beplantning, der indbyder til afslapning, fredfyldte stunder og leg for børn såvel som for voksne. Haven emmer af ro og fred bl.a. grundet et charmerende tehus, samt en idyllisk sydvestvendt træterrasse i flere plan, som tilgås fra spise- og køkkenet, hvor du uforstyrret og privat kan nyde solen fra formiddag til solnedgang. I baghaven, der er omkrænset af frugttræer, er der rigeligt med plads til både legehus, sandkasse, trampolin, samt en stor fodboldvenlig græsplæne, der alt sammen inviterer til timevis af børnevenlige udendørsaktiviteter. Det er også en mulighed at udnytte pladsen i baghaven til at tilbygge yderligere 52 kvm.

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: Simon Weise Mollyhus

Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

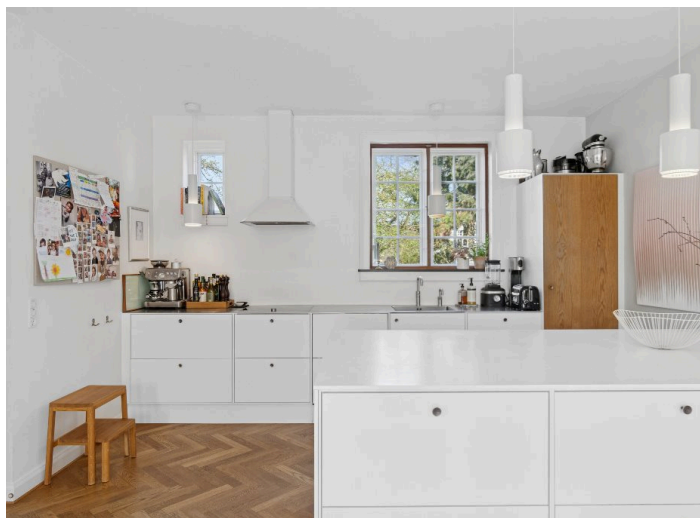
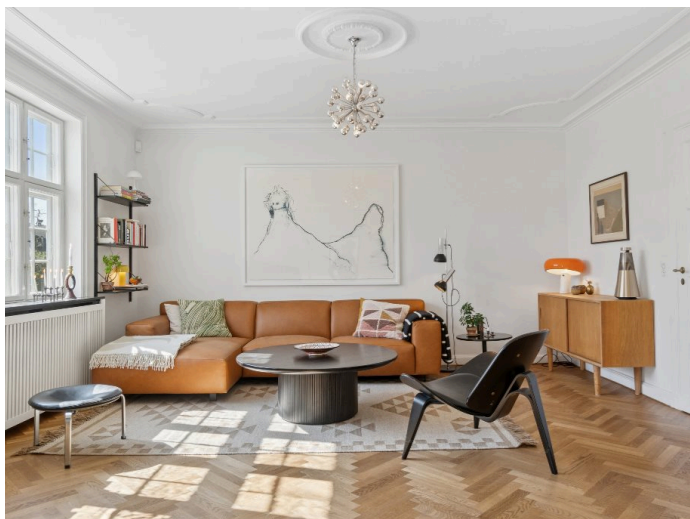
Dato: 27.5.2025



Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

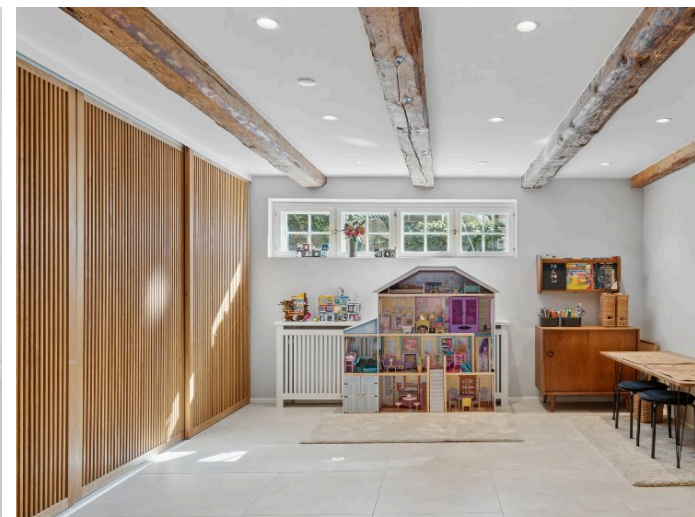
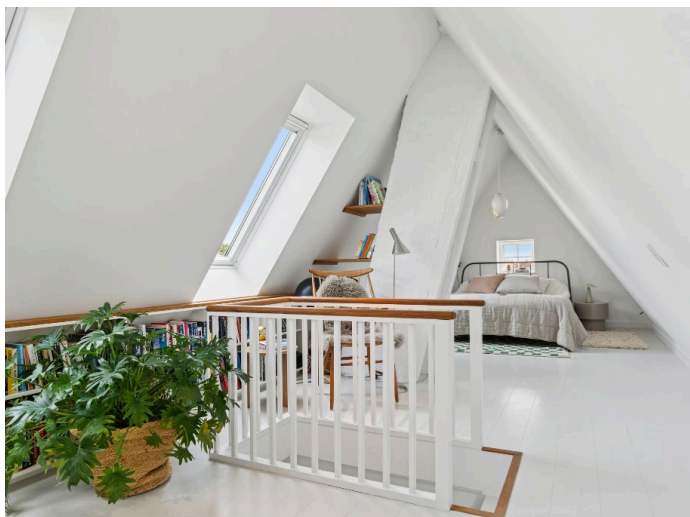
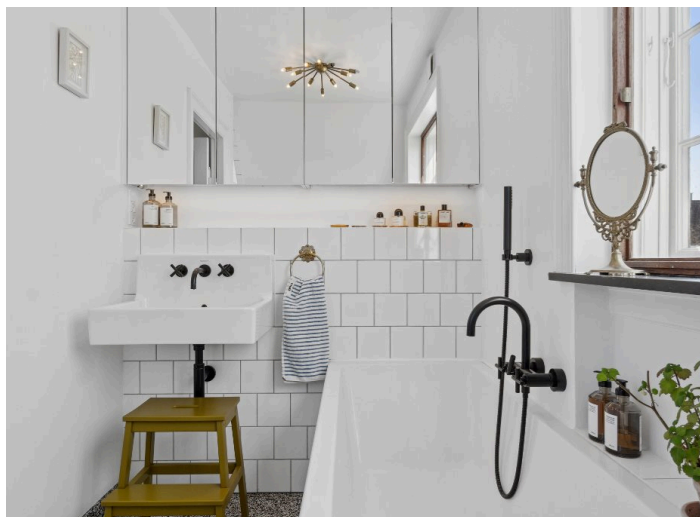
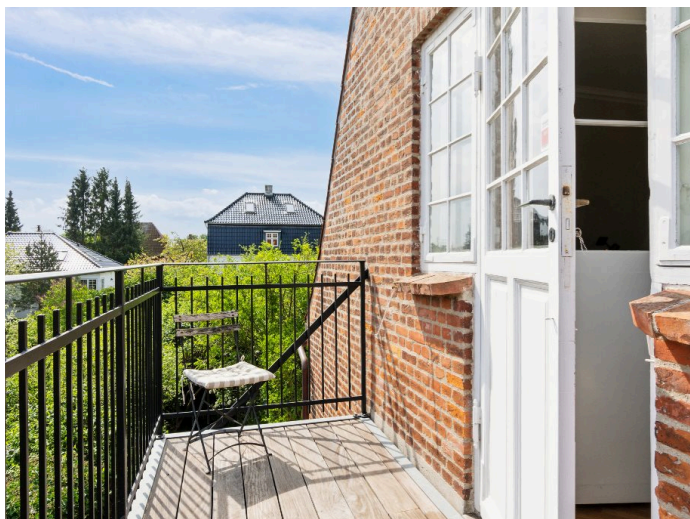
Dato: 27.5.2025



Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025



Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025



Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 30vg Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 1300121 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 12.624.000,00
Grundværdi: 7.376.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.099.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	820 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	84 m ²
Kælderareal:	82 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.2.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
18.9.1991 Lokalplan nr. 98.
3.6.2004 Lokalplan 98.1
Lokalplan 98, 98.1, 395, 405, 423, 438
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Gaggenau indbygningsovn,
Gaggenau kogeplade
Quooker
Siemens integreret køleskab
Siemens opvaskemaskine integreret
Siemens integreret fryser (2023)
AEG vaskemaskine L7FQS9866E2 (2022)
AEG tørretumbler (2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
 Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.300,00 Forbrug: 27,43 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori 5

Jordforureningværdi:

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.

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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Svalevej 29, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 18.995.000

Sagsnr.: 13-X0001788
 Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 59.508,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	18.995.000,00
Grundskyld	kr. 30.094,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.310,50
Husforsikring	kr. 9.816,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	115.850,00
Rottebekæmpelsen	kr. 195,54	I alt	kr.	19.127.160,50
Renovation	kr. 8.900,00			
Skorstensfejer	kr. 613,09			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 109.127,43			

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: 950.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 104.284 md./ 1.251.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 84.839 md./ 1.018.066 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: 26.5.2025. 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: Svalevej 29, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 18.995.000

 Sagsnr.: 13-X0001788
 Ejerudgift/md.: kr. 9.094

Dato: 27.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	5.740.000,00	5.740.000,00	5.742.353,40	DKK	2,78	189.420,00	27,25	9.77				