

# 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: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

### Unikt rækkehus på Sundvænget der er kompromisløst istandsat fra A-Z.

Fantastisk rækkehus på Sundvænget placeret som et af de allerbedste på vejen og som har gennemgået en omfattende renovering der er sket i arkitekt Thorkild Henningsens ånd og resultatet er et vellykket og elegant hjem, hvor der er anvendt de bedste materialer så som Dinesen gulve i hele længder og med gulvvarme på alle etager, Bøjsø vinduer, Garde Hvalsø Dinesen køkken i hele olierede egeplanker med "sløjfer". Badeværelser har ekstra tykke Ølandssten, Boffi-inventar samt skuffemøbel fra Garde Hvalsø. Der er lysløsninger fra Møller og Rothe og alle paneler samt indfatninger er fra Københavns listefabrik efter originalt design.

Sundvænget er en lille oase og vejens beboere har via privat låge adgang til egen strand med badebro. Derudover er der stort grønt fællesareal samt legeplads – uden tvivl én af de mest attraktive sundveje i Hellerup.

### Kompromisløs renovering

Thorkild Henningsen kendes som faderen til det danske rækkehus, og det epokegørende arbejde viser sig tydeligt i rækkehuset her. Funktionalitet og elegance går hånd i hånd, og takket være det gennemgribende renoveringsarbejde fremstår huset flottere end nogensinde. Se eksempelvis køkkenet med de fingertappede elementer eller stuen med brede gulvplanker og talrige sprossevinduer.

### Kvalitet fra kælder til kvist

Stueetagen afrundes af et separat gæstetoilet, mens førstesalen er indrettet med to badeværelser og tre værelser. På anden sal venter endnu to værelser, og endelig er der kælderen med bryggersfunktion. Der er en klar rød tråd på tværs af samtlige etager, og boligen opleves derfor som helstøbt og gennemført.

### Solrigt og ugeneret

De fremragende takter fortsætter udenfor, hvor I finder en hyggelig have og et dejligt gårdmiljø. Ideelle solforhold og en ugeneret karakter kendetegner begge zoner. Haveplanen er lavet af havearkitekt, Anne Marie Poulsen. Der er PH lamper i kobber på begge sider af huset  
Terrassen er lavet af gamle 5 cm tykke ølandsfliser, som ikke kan købes længere.

## 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.

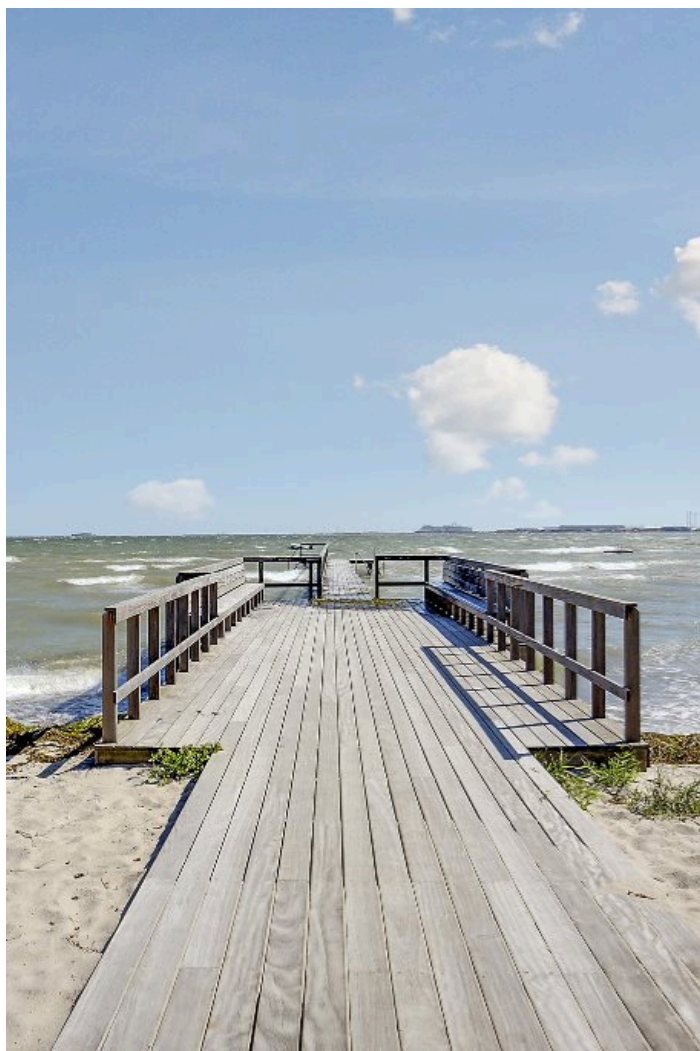
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jan Vinggaard

Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
Ejerudgift/md.: kr. 17.005

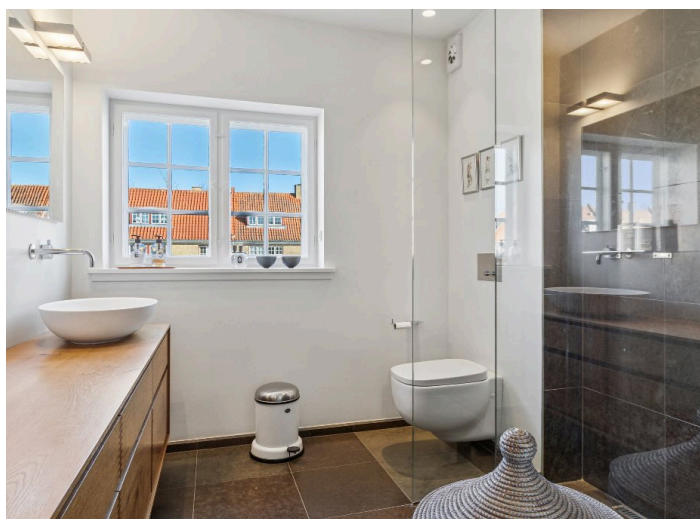
Dato: 21.4.2025



Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025



Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
 Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025



Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
 Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Gentofte  
 Matr.nr.: 33bm Gentofte m.fl.  
 BFE-nr.: 2008774 m.fl.  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat vej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1925

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 20.895.000,00  
 Grundværdi: 8.375.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 16.716.000,00  
 Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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\*

Grundareal udgør:	310 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	11 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	21 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	51 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	239 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

21.5.1924 Dok om vedligeholdelse mv, Vedr 33EÆ  
 21.5.1924 Dok om vedligeholdelse mv, Vedr 33EÆ  
 18.6.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt  
 18.6.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt  
 24.2.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv (8M-10381), Vedr 33BM  
 24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (8M-10288), Vedr 33BM  
 24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33BM  
 24.2.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv (8M-10381), Vedr 33BM  
 24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (8M-10288), Vedr 33BM  
 24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33BM  
 28.7.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv (8M-2533)  
 28.7.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv (8M-2533)  
 29.9.1926 Fjernelsesdeklaration (8M-4180)  
 29.9.1926 Fjernelsesdeklaration (8M-4180)  
 1.12.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (8M-6065), Vedr 33BN  
 1.12.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (8M-6065), Vedr 33BN  
 9.3.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv (8M-8943)  
 9.3.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv (8M-8943)  
 5.12.1928 Dok om grundejerforening mv  
 5.12.1928 Dok om grundejerforening mv  
 4.7.1955 till til at benytte reservetank til oliefyr mv  
 4.7.1955 till til at benytte reservetank til oliefyr mv  
 10.8.1955 Dok om fælles brandmur/gavl mv pligt til tilmuring af 2 vindueråbninger, Vedr 33BN

#### Fortsættes på side 5

Kommuneplan 2021  
 Forslag kommuneplan 2025  
 Lokalplan 220, 380, 395, 402, 405, 423  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Grundejerforening: Nej

Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 33.000.000Sagsnr.: 13-X0001658  
Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.600,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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, rødt 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 2

**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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 33.000.000

 Sagsnr.: 13-X0001658  
 Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 152.144,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	33.000.000,00
Grundskyld	kr. 34.170,00	Købers andel af ½ ejerskifteforsikringspræmien	kr.	10.000,00
Husforsikring	kr. 10.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelsen, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	199.850,00
Renovation, anslået	kr. 4.450,00	I alt	kr.	33.209.850,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 550,00			
Grundejerforening, anslået	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 204.064,00			

### 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: 1.650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 181.288 md./ 2.175.459 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 147.490 md./ 1.769.881 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: 21.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Sundvænget 24, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 33.000.000

Sagsnr.: 13-X0001658  
Ejerudgift/md.: kr. 17.005

Dato: 21.4.2025

---

**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:**

---

**Servitutter - Fortsat fra side 2.**

10.8.1955 Dok om fælles brandmur/gavl mv pligt til tilmuring af 2 vindueråbninger, Vedr 33BN  
17.1.2007 Lokalplan 220 for et boligområde ved Sundvænget  
17.1.2007 Lokalplan 220 for et boligområde ved Sundvænget