

# 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: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025



## Beskrivelse:

### Klassisk villalejlighed på sundvej · stor solrig altan · egen have · udsigt til Øresund.

Find jer godt til rette i denne flotte, klassiske ejendom fra 1891, hvor en indbydende villalejlighed og en attraktiv beliggenhed beriger jeres hverdag. Kombinationen af omgivelserne ved Hellerup Havn, Øresund og alle Strandvejen attraktive butikker samt boligens herskabelige atmosfære gør denne bolig til noget helt særligt.

### Nydelige stuer

Atmosfæren er lys og indbydende i de to flotte, herskabelige stuer en suite med højt til loftet og radiatorskjulere. Bemærk også gulvet og dørene, hvor der gennem de franske døre åbenbarer sig et soveværelse. Alt efter behov kan dette rum også arrangeres som stue, da det tilstøder det rummelige køkken med spiseplads.

### Masser af plads

I kommer ikke til at mangle plads eller værelser i hjemmet med åben forbindelse mellem køkkenet og et rum med flere indretningsløsninger. Etagen fuldendes af et badeværelse, mens hallens trappe fører til anden sal. Heroppe finder I fire værelser og et separat bad og toilet.

### Sublim udsigt og egen have

Fra den ene stue træder I ud på en altan, mens der fra anden sal er adgang til tagterrassen. Her vil I elske at opholde jer i solskinnet med udsigt over hustagene, grønne træer og Øresund i horisonten. I kan også slappe af i jeres sydvendte have, der er nem at holde.

### Mellem Øresund og Strandvejen

I bosætter jer på én af Hellerups bedste sundveje der kendetegnes af liv, og man skal ikke langt for at nå både indkøbsmuligheder, kulturelle tilbud, specialbutikker, caféer og restauranter, som eksempelvis findes ved Tuborg Havn, Waterfront Shoppingcenter og Moviehouse mod syd. Mod nord ligger Hellerup Havn, Hellerup Strand og Øregårdsparken, og også her findes masser af indkøbsmuligheder, butikker og restauranter.

## 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: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025

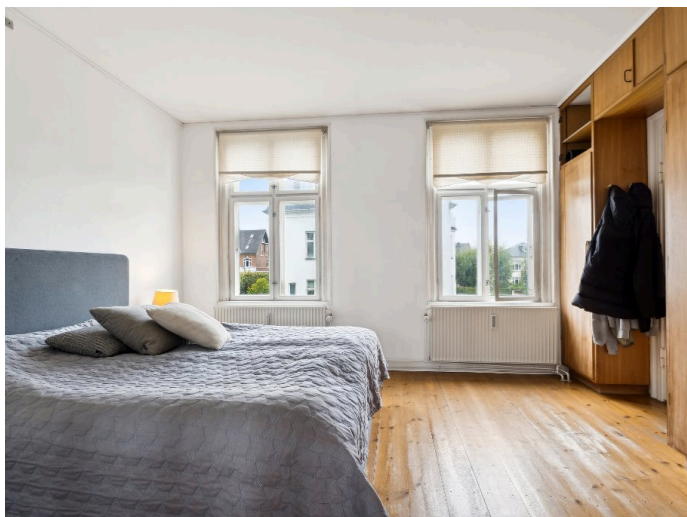




Adresse: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
Ejerudgift/md.: kr. 13.209

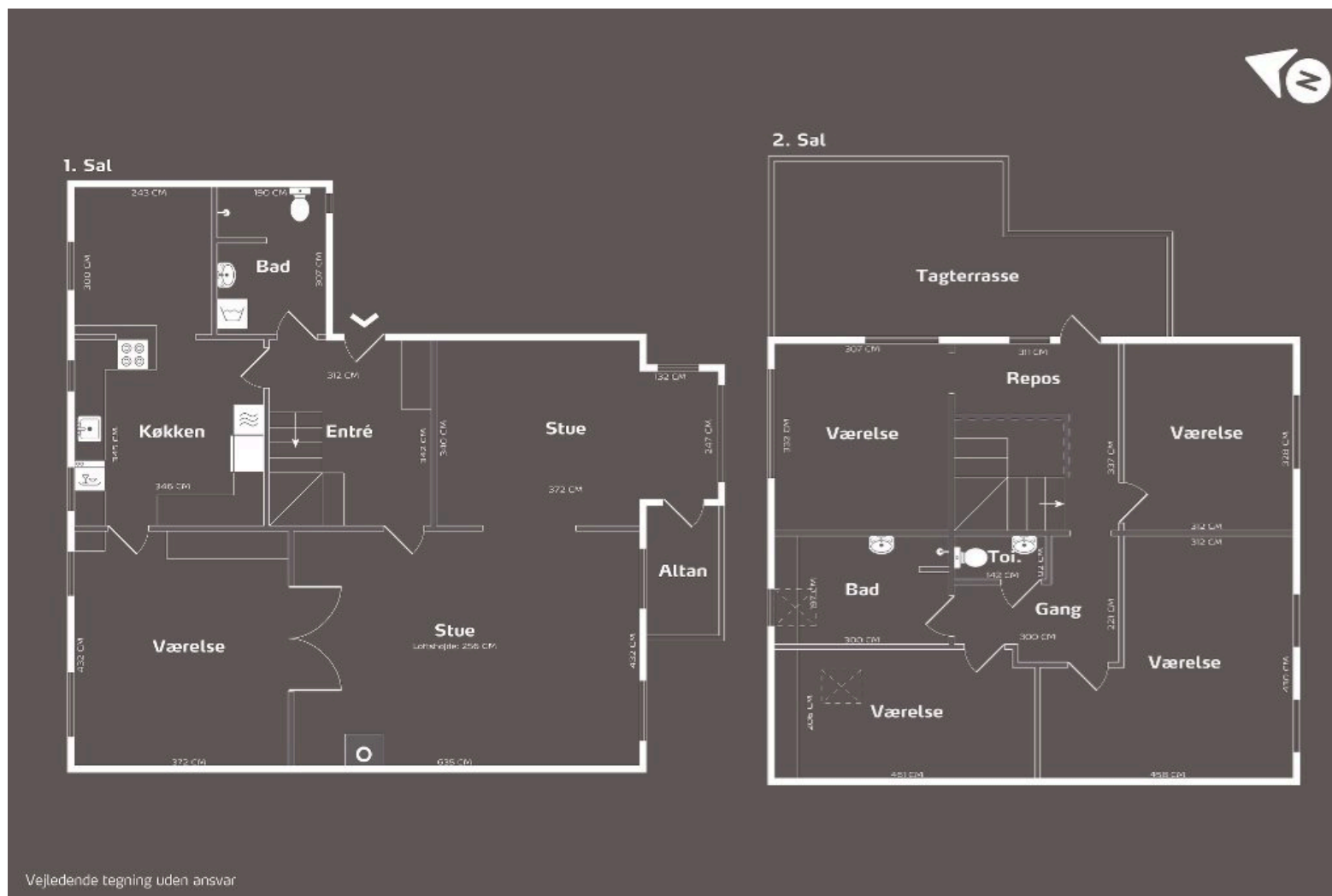
Dato: 12.5.2025



Adresse: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025



Adresse: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ideel andpart (villa)  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 2r Hellerup  
BFE-nr.: 2019021  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1891

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 28.101.000,00  
Grundværdi: 11.075.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.240.400,00  
Grundlag for grundskyld:

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

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 441 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 123 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 190 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

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

##### **Servitutter:**

4.3.1891 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
1.7.1891 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
3.9.2002 Dok vedr. Samejeoverenskomst vedr. salgsfor- bud m.v. tillige lyst pantstiftende  
27.9.2006 anm hæftelser Tillæg til samejeoverenskomst  
Kommuneplan 2021  
Forslag til kommuneplan 2025  
Lokalplan 350, 395, 405, 423, 438  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, indbygningsovn, emhætte, keramisk bordkomfur, opvaskemaskine, vaskemaskine.  
Alle hårdehvidevarer er af ældre dato

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
 Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.136,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 støv

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Anpartsforhold:**

Fordelingstal: 57/100

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 35.000,00 i form af Byrde lyst pantstiftende Forhøjelse?

Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Brugsret og fællesfaciliteter: Der henvises til samejekontrakt inkl. tillæg og påtegning

##### **Bevaringsværdi:**

Bevaringsværdig i kategori 4

##### **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.

##### **Villalejlighed**

Oplysninger vedr. ejendommens offentlige værdi og grundværdi er angivet for hele ejendommen. (ideel anpart)

Ejendommens grund 414 m2 er angivet for hele ejendommen.

Fordelingstal 57/100

Køber er bekendt med at nærværende anpart indbetaler kr. 6.200 pr. måned til fælleskonto (vand, varme, el, renovation, rottebekæmpelse og forsikring.)

##### **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.

... Fortsættes på side 5



Adresse: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
 Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025

| Ejerudgift 1. år:                               | Pr. år:        | Kontantbehov ved køb:                     |     |               |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|-----|---------------|
| Ejendomsværdiskat                               | kr. 75.485,60  | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 11.495.000,00 |
| Grundskyld 2025                                 | kr. 25.756,02  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.489,00     |
| Husforsikring                                   | kr. 9.224,96   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 70.850,00     |
| Renovation                                      | kr. 5.073,00   | I alt                                     | kr. | 11.579.339,00 |
| Rottebekæmpelse                                 | kr. 139,02     |                                           |     |               |
| Fællesudgift (el, vand, vedligehold, opsparing) | kr. 42.828,00  |                                           |     |               |
| Ejerudgift i alt 1. år:                         | kr. 158.506,60 |                                           |     |               |

#### 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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 62.991 md./ 755.898 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 51.242 md./ 614.909 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: 12.5.2025. 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: Carolinevej 11, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 13-X0001608  
 Ejerudgift/md.: kr. 13.209

Dato: 12.5.2025

#### 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 |
|-----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 5,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 5,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

**Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.**

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som er fastsat af Vurderingsstyrelsen og beregnet på baggrund af sælgers årsopgørelse.