

# 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: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025



## Beskrivelse:

### Villalejlighed på en af byens hyggeligste veje

Det nydelige Hellerupkvarter fik Villabyernes pris for bedste nabolag for nogle år siden, og så ligger det tilmed helt eminent med gåafstand til Strandvejens handelsstrøg, velrenommerede skoler, S-togsstation og smuk natur. I disse fordelagtige omgivelser udbydes en villalejlighed med splinternyt køkken, direkte adgang til egen have og en god, disponibel underetage. Velkommen til.

Boligen kort fortalt:

- Fantastisk nabolag
- Let adgang til alt
- Herskabelig bolig
- Privat havestykke

TVIS-køkkenet fra 2024 er den seneste tilføjelse til boligen. Valget er faldet på en tidløs og klassisk model, som matcher til fulde med lejlighedens generelle udtryk, hvor charmerende sildeben optræder side om side med stuk og roset. Inde i den lyse stue er den lange, gedigne radiatorskjuler en kunstinstitution i sig selv.

På samme etage som opholdsrummene finder I også tre værelser, som er istandsat på tværs af vægge og lofter i 2023, og endelig er der et rummeligt badeværelse med kar og terrazzogulv. Et fint og funktionelt rum giver direkte nedgang til underetagen, som fremstår meget pæn og tilbyder bryggers og disponible rum.

Jeres private have tilgås direkte fra stuen, hvor et par trappetrin leder jer ned på terrassen. Det er således nemt at gøre brug af udemiljøet, som tilmed har skønne solforhold med stråler fra især syd og vest.

Nærheden til by, skov og strand forsøder tilværelsen her i Hellerup. I nyder at kunne gå til de hyggelige forretninger langs Strandvejen, og inden for en radius af bare 500 ligger både daginstitution og Tranegårdsskolen. Bernstorffsvej Station og Hellerup Station gør det nemt at komme videre omkring.

## 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: Anders Lind Johansen



Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025

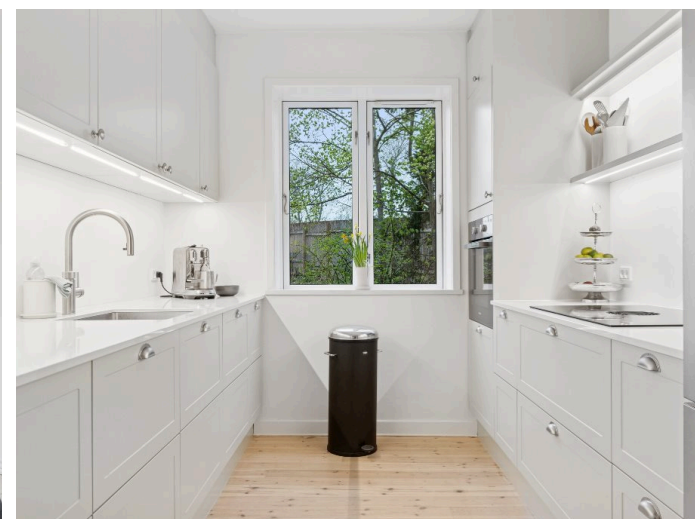




Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.036

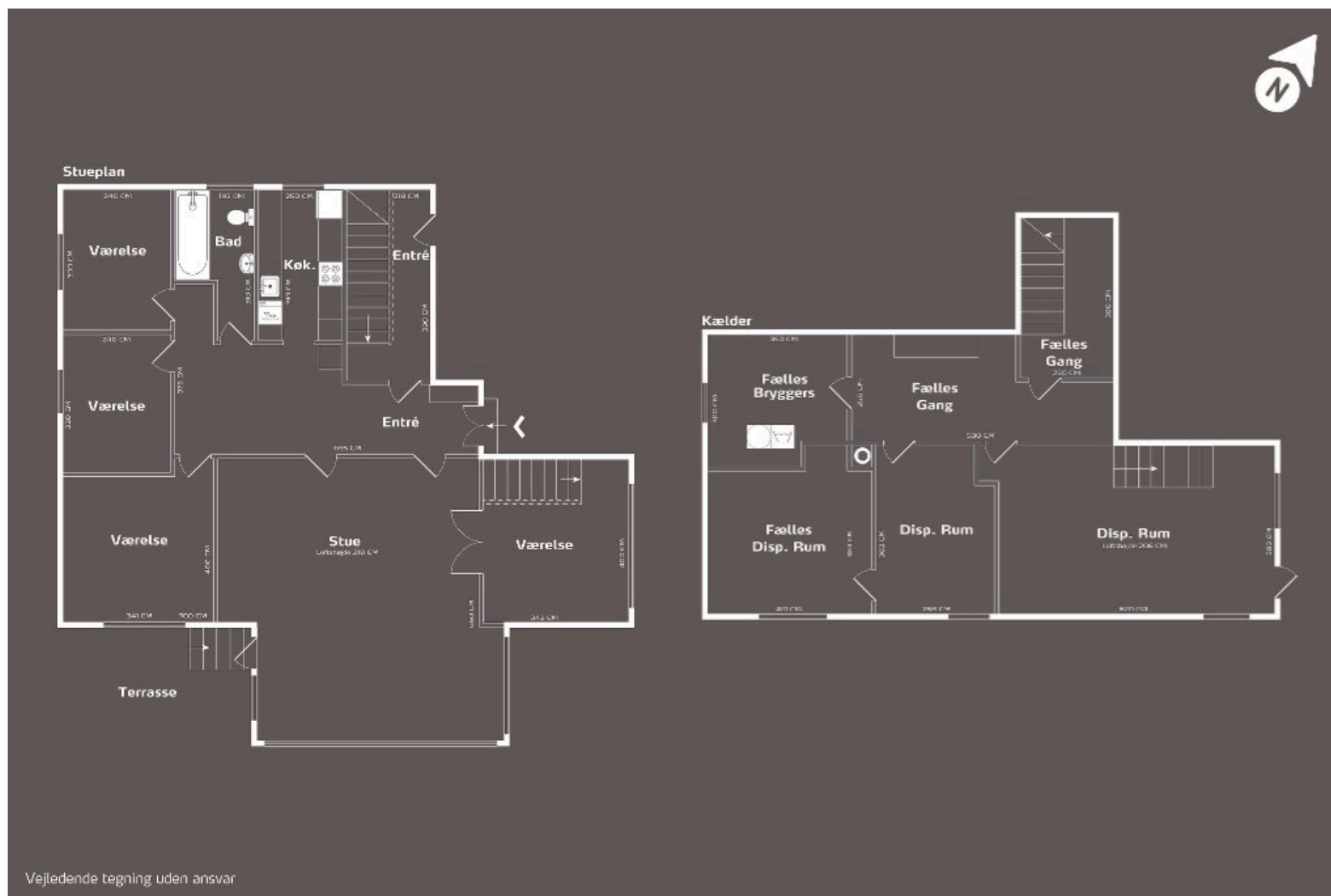
Dato: 12.5.2025



Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025



Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ideel anpart (villa)  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 13ck Gentofte  
BFE-nr.: 2003947  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1938

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 17.993.000,00  
Grundværdi: 9.639.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.423.560,00  
Grundlag for grundskyld:

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

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

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 952 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:          | 186 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 137 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 35 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 137 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

26.6.1987 Lokalplan nr. 59  
2.7.1990 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv  
25.3.1994 anm hæftelser Dok om sameje mv forkøbsret 06.04.1998 Tillæg \*13249, anm byrder og hæftelser Tillige lyst pantstiftende 3\_AF\_203  
3.6.2004 Lokalplan 59.1  
Kommuneplan 2021  
Forslag kommuneplan 2025  
Lokalplan 59, 59.1, 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):

Opvaskemaskine, ovn, kogeplade m. bordemfang og køle/fryseskab - alt er fra 2024  
Tørretumbler Miele T 7634, 2009; Vaskemaskine Blomberg 2009

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.818,31

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeudgift er beregnet på baggrund af tinglyst fordelingstal.

#### 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Anpartsforhold:**

Fordelingstal: 53/100

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 30.000,00 i form af Byrde lyst pantstiftende Forhøjelse?

Fællesudgift dækker flg. udgifter: Vand, varme, evt. fælles el  
Brugsret og fællesfaciliteter: Der henvises til samejekontrakten

##### **Bevaringsværdi:**

Bevaringsværdig i kategori 5

##### **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.

Ejendommens grund 952 m2 er angivet for hele ejendommen.

Kældereareal i salgsopstilling oplyst til 35 kvm er anslået ud fra den fordeling der er på ejendommen.

##### **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.

... Fortsættes på side 5



Adresse: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.036

Dato: 12.5.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |              |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 32.760,16 | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 9.495.000,00 |
| Grundskyld              | kr. 17.549,83 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.011,50    |
| Husforsikring           | kr. 5.232,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 58.850,00    |
| Renovation              | kr. 4.717,00  | I alt                                     | kr. | 9.563.861,50 |
| Rottebekæmpelse         | kr. 171,98    |                                           |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 60.430,97 |                                           |     |              |

#### 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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 52.060 md./ 624.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 42.350 md./ 508.195 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: Taffelbays Alle 15, st., 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13-X0001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.036

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 |
|----------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit A/S | Obl.lån         | 1.630.317,06 | 1.630.317,06  | 1.607.883,90  | DKK              | 4,00               | 99.494,68     | 29,75        | 7.23 | 0                   |                             |                   |                    |

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

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 salgsoptilling 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 arealfordeling.