

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: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Klassisk villa med god beliggenhed på stille vej

På en rolig, lukket vej nær Dyssegård møder I denne indbydende villa fra 1943. Boligen breder sig over en veldisponeret planløsning med to værelser, fine opholdsrum og en anvendelig kælder med disponible rum. Her er det desuden muligt at bygge til, hvis I ønsker mere plads. Glæd jer også til en solrig grund på 602 kvadratmeter

Boligen kort fortalt:

- God beliggenhed på stille, blind villavej
- Nyt tag
- Mulighed for at bygge flere kvm
- God kælder
- Godt skur/værksted i forbindelse med carport

Pladsen er optimalt udnyttet i boligen, hvor rummeligheden i den store stue er oplagt til alsidig indretning. Dertil tilbyder køkkenet organisering i de mange skuffer og på hylderne i de væghængte vitrineskabe uden at gå på kompromis med bordpladsen.

I kan nyde godt af lysindfaldet på værelserne, der vender mod syd, og på badeværelset er der fri adgang til bruseren, som er med til at skabe luft i rummet. Kælderen er inddelt i fire disponible rum, der giver yderligere veldisponerede løsninger såsom til vaskefaciliteter.

Udendørs i haven er der privatliv med hegn og bevoksning, og den store, overdækkede terrasse kan indrettes efter behov. Der er et praktisk skur i forlængelse af carporten, som for eksempel kan anvendes til sikker opbevaring af redskaber og værktøj.

I bor i et stille område, hvor I samtidig er tæt på alt. Alle familiens behov kan derfor hurtigt blive dækket, da I får gåafstand til daginstitution, indkøb, bus, Dyssegårdsskolen og Dyssegårdsparken med legeplads. Derudover er I kun en kort cykeltur fra flere naturområder som Emdrup Sø og Utterslev Mose, og I er tæt på både Dyssegård Station og motorvejen, der forbinder jer til København og Indre By på små 30 minutter.

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: Nicolai Kanstrup-Clausen

Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025



Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025



Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025



Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
 Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 6ln Gentofte
 BFE-nr.: 2001824
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.174.000,00
 Grundværdi: 5.589.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.939.200,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	602 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	48 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	59 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Carport	50 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.9.1907 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
 12.10.1921 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 2.8.1922 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
 1.4.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
 21.6.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv EJ I AKT -
 23.12.1944 Dok om grundejerforening mv, færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
 23.10.2002 Lokalplan 141

Kommuneplan 2021
 Forslag kommuneplan 2025
 Lokalplan 141, 395, 402, 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 Bosch super silent fra ca 2016
 Ovn AEG fra ca 2019
 Køleskab/frys Siemens ca 2019
 Vaskemaskine Bosch serie 4
 Tørretumbler condens serie 8

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 13-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.000,00 Forbrug: 22,43 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Energimærkning: D

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.245.000

 Sagsnr.: 13-X0001758
 Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 25.189,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.245.000,00
Grundskyld	kr. 22.803,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.576,50
Husforsikring	kr. 10.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	51.350,00
Rottebekæmpelsen	kr. 263,74	I alt	kr.	8.304.926,50
Renovation	kr. 4.450,00			
Skorstensfejer	kr. 688,11			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.394,77			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.213 md./ 542.559 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.779 md./ 441.350 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: 11.5.2025. 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: Melvillevej 15, 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.245.000

 Sagsnr.: 13-X0001758
 Ejerudgift/md.: kr. 5.283

Dato: 11.5.2025

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	626.000,00	626.000,00	454.801,52	DKK	1,00	9.233,52	26,00	1.33	0			
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,80			0				