

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: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Klassisk, stilrent rækkehus i nyrenoveret stand.

Velkommen til Baunegårdsvej 67D, som er et helt særligt og nyrenoveret 4-værelses rækkehus i eksklusiv bebyggelse med historiske vingesus, da det tidligere rummede Nordisk Film stifter Ole Olsen gamle filmbygninger. Beliggenheden er ligeledes optimal i det centrale Hellerup. Boligen er fordelt på tre skønne etager på i alt 218 etagemeter, med lyse rummelige rum med højt til loftet, brede plankegulve, høje paneler, sprossede vinduer, åbent opholdsmiljø, fire gode værelser, kontorområde samt et depotrum.

Gennemført æstetik

Glød jer til køkkenet fra Copi, der står elegant i mørke elementer, som matcher det lyse plankegulv, lysindfaldet og de nydelige vinduesrammer til perfektion. Elementerne toppes af eksklusive bordplader, og der er god plads til en spisesektion i nærheden, så I nemt kan samles over madlavningen og måltiderne.

Rum til hele familien

Indretningen bliver en fornøjelse på førstesalens værelser, hvor en behagelig rumfornemmelse opleves takket være de lyse omgivelser og store vinduer. Et ideelt soveværelse og børneværelse kan etableres, og etagen afsluttes af badeværelset med et stilrent udtryk. De disponible rum i underetagen er i boligstandard med højt til loftet og kan tjene lige det formål, I ønsker.

En solrig terrasse og skønne fællesarealer

Den store sydvendte terrasse sikrer jer sol hele dagen sommeren lang. Her er god plads til både havesaet og loungemøblerne og fra terrassen er der adgang til en velholdt fælles have der er flot anlagt.

Inkluderet er to parkeringspladser, den ene med en privat elbiloplader.

En beliggenhed i top

Dette nøglefærdige rækkehus ligger perfekt til dagtilbud og skole, mens der heller ikke er langt til S-tog på Hellerup og Bernstorffsvej station, butikkerne på Gentoftgade og Strandvejen samt smukke grønne områder som Bernstorffsparken og Charlottenlund Skov er inden for rækkevidde.

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: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

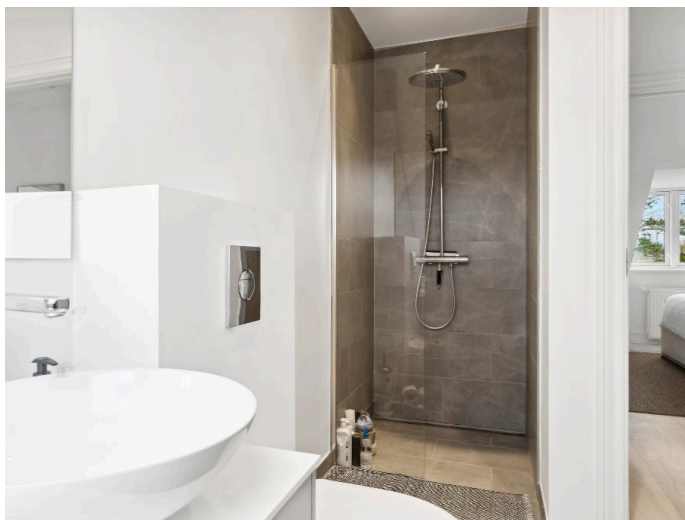
Dato: 10.4.2025



Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025



Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025



Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 11CC Gentofte
BFE-nr.: 100110263
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.931.000,00
Grundværdi: 4.661.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.944.800,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	121 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	89 m ²
Kælderareal:	78 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.3.2018 SERVITUT om depotrum og færdselsret hertil
22.6.2018 Servitut om brandvægge
25.9.2018 Vedtægter: Vedtægter for grundejerforeningen Baunegårdsvej 73

Kommuneplan 2021
Kommunepalnforslag 2025
Lokalplan 375,423,438
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, ovn, kogeplade og opvaskemaskine fra Kitchen Aid. Emhætte fra Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori 6

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.

Medlemspligt i Grundejerforeningen Baunegårdsvej 73 fordelingstal 141/2535
Der er eksklusiv brugsret til to parkeringspladser tilhørende nærværende rækkehus

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 40.518,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000,00
Grundskyld	kr. 19.017,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.619,00
Husforsikring	kr. 8.508,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	79.850,00
Rottebekæmpelsen	kr. 117,05	I alt	kr.	13.082.469,00
Grundejerforening	kr. 18.400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 86.560,53			

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.953 md./ 863.431 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.538 md./ 702.459 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: 10.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Baunegårdsvej 67D, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 13-X0001766
Ejerudgift/md.: kr. 7.213

Dato: 10.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning fortsat.

Om boligskat

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.