

# 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: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025



## Beskrivelse:

### Sjældent udbudt rækkehus med suveræn beliggenhed

I hjertet af Hellerup på en stille stikvej finder I dette sjældent udbudte rækkehus, der byder på hele 294 etagemeter, hvilket gør dette hjem ideelt til både børnefamilien og dem, der ønsker plads og fleksibilitet i indretningen. Rækkehuset har mange fine detaljer, hvor særligt sildebensgulvet, de store, sprossede vinduer og den gode loftshøjde skal bemærkes. Skøn, sydvendt have.

### Åbent og lyst

Når I træder ind i stueplanet, bliver I mødt af to sammenhængende og indbydende stuer, hvoraf den ene er en hyggelig pejsestue. Det tosidede køkken med stålbordeplade og masser af overskabe sikrer optimale arbejdsforhold samt opbevaringsplads, og et værelse samt et toilet fuldender etagen.

### Et væld af plads og rum

På førstesalen venter fire værelser, hvoraf det største har fransk altan og let adgang til det luksuriøse badeværelse med både badekar og bruser. Øverst oppe byder anden salen på et charmerende disponibelt rum, og dertil er kælderen rummelig med flere disponible rum og et badeværelse yderligere, hvilket giver en ekstra dimension til huset.

### Smuk og solrig have

Den skønne, sydvendte have er et solrigt frirum, der emmer af fred og ro, hvor tætte beplantninger langs grunden sikrer privatsliv. Efeuen klatrer yndefuldt på toppen af hegnet, og rododendronen tilføjer flotte farver omkring terrassen i sommermånederne.

### Lige ved Øregårdsparken og nær kysten

Beliggenheden er eminent på en stille vej med gåafstand til både Øregårdsparken og kyststrækningen mellem Charlottenlund Strandpark og Hellerup Strand. Der er også kort cykelafstand til Charlottenlund Slot og den tilstødende skov, som byder på flotte naturoplevelser.

Kultur- og historieentusiaster vil sætte pris på nærheden til Gentofte Hovedbibliotek og Øregaard Museum, mens hverdagens praktik går op i en højere enhed. Tryk, kort vej til børnehaver, grundskoler, gymnasier og sport/HIK

## 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: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025



Adresse: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025



Adresse: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025



Adresse: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 18kv Gentofte  
BFE-nr.: 2005961  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1937

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 16.831.000,00  
Grundværdi: 7.539.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 13.464.800,00  
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:     | 285 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 119 m <sup>2</sup> |
| -heraf Garage         | 19 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 100 m <sup>2</sup> |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 163 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

13.4.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv vejloakprojekt mv  
21.6.1935 Dok om færdselsret mv 3\_H\_181  
31.3.1936 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
31.3.1936 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
14.7.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
29.10.1936 Dok om medlemspligt af ejerlag, Om resp se akt

Kommuneplan 2021  
Forslag kommuneplan 2025  
Lokalplan 380, 423, 438  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.981,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Bevaringsværdi:**

Bevaringsværdig i kategori 3

##### **Jordforureningværdi:**

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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.

|                                                                    |     |                                                    |                                           |                 |               |
|--------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Adresse: Agavevej 11, 2900 Hellerup<br>Kontantpris: kr. 18.495.000 |     | Sagsnr.: 13-X0001796<br>Ejerudgift/md.: kr. 12.706 |                                           | Dato: 26.5.2025 |               |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                           |     | <u>Pr. år:</u>                                     | <u>Kontantbehov ved køb:</u>              |                 |               |
| Ejendomsværdiskat                                                  | kr. | 106.627,20                                         | Kontantpris/udbetaling                    | kr.             | 18.495.000,00 |
| Grundskyld                                                         | kr. | 30.759,00                                          | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr.             | 18.859,50     |
| Husforsikring                                                      | kr. | 10.000,00                                          | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr.             | 112.850,00    |
| Rottebekæmpelsen                                                   | kr. | 215,38                                             | I alt                                     | kr.             | 18.626.709,50 |
| Renovation                                                         | kr. | 4.450,00                                           |                                           |                 |               |
| Skorstensfejer                                                     | kr. | 420,25                                             |                                           |                 |               |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                            | kr. | 152.471,83                                         |                                           |                 |               |

#### 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: 925.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 101.543 md./ 1.218.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 82.609 md./ 991.308 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: 26.5.2025. 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: Agavevej 11, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 18.495.000

Sagsnr.: 13-X0001796  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.706

Dato: 26.5.2025

**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 | Anden lånetype  | 1.000.000,00 | 1.000.000,00  | 778.180,00    | DKK              | 1,00               | 17.748,00     | 24,75        | 3.12 |                     |                             |                   |                    |
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.091.000,00 | 1.091.000,00  | 881.091,60    | DKK              | 1,50               | 25.093,00     | 24,25        | 3.24 |                     |                             |                   |                    |
| TOTALKREDIT A/S | Rentetilp.lån   | 2.887.485,47 | 2.974.555,32  | 2.966.702,49  | DKK              | 0,03               | 195.640,85    | 19,25        | 7.14 |                     |                             |                   |                    |