

# 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: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 13-X0001577  
Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025



## Beskrivelse:

### Smuk palævilla på stor solrig grund

Denne store palævilla på Henningsens Alle 60 er uden sidestykke. Siden den blev opført har ejendommen kun haft én familie som ejer og fremstår yderst velholdt. Charmerende detaljer cementerer det historiske ophav både inde og ude, og hele 519 etagemeter fordelt på fire etager bidrager til et væld af muligheder. Haven er anlagt med gammel beplantning, der matcher villaens romantiske udtryk.

### Stuer en suite

Fantastik grundplan til hverdag, fest og repræsentation. Stueplan byder på fire stuer alle stuer har stuk og sildeparket gulv og en loftshøjde på ca. 2,9m og originale smukke dannebrog palævinduer. Et køkken-alrum og et badeværelse. Tre af stuerne ligger en suite, hvor sollyset strømmer ind gennem karnappen og fortsætter ubesværet på tværs af de franske døre. Bemærk, at der er sildebensparketgulve og dekorationer af stuk i lofterne.

### Værelser til alle

Første sal er afsat til en soveværelsessuite med eget badeværelse foruden tre øvrige værelser. Det store soveværelse drager fordel af den kantede runding i den gennemgående karnap, og badeværelset er udstyret med både kar og bruseniche. Øverst oppe er der en rummelig loftetage, og underetagen supplerer også beboelsen med flere gode rum.

### Herlig have

Parklignende stor sydvest vendt ugenert have ud mod stillevej. Bag huset er en stor gårdsplads i forbindelse med en dobbelt carport og cykel- og redskabsskur, store flotte træer ca. 130 år gamle, en bøg og en kastanje. Sydvestvendt terrasse med markedsmarkise og muret pejs.

### Attraktivt placeret

Ejendommen er placeret i et fredeligt villakvarter, som er hensigtsmæssigt forbundet med byens liv. Der er ganske få skridt til Bernstorffsvej Station, hvorfra I kan tage S-toget til København på under 20 minutter. Ligeledes er der skoler, pasningstilbud og fritidsaktiviteter i nærområdet, og der er heller ikke langt til Strandvejen og Charlottenlund Strandpark.

## 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: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 13-X0001577  
Ejerudgift/md.: kr. 12.091

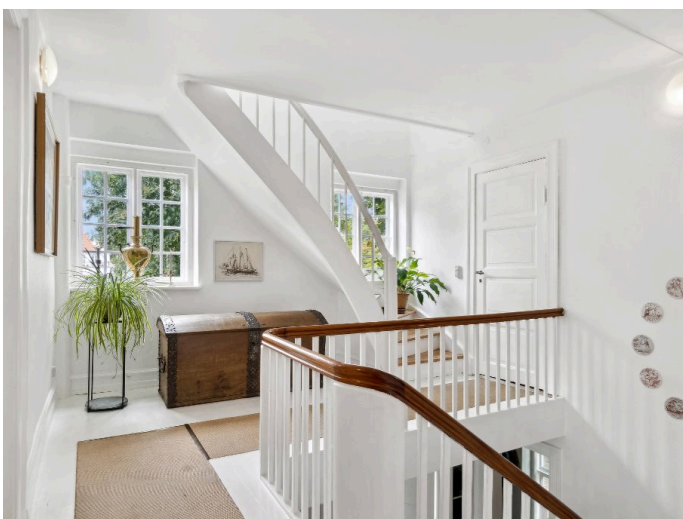
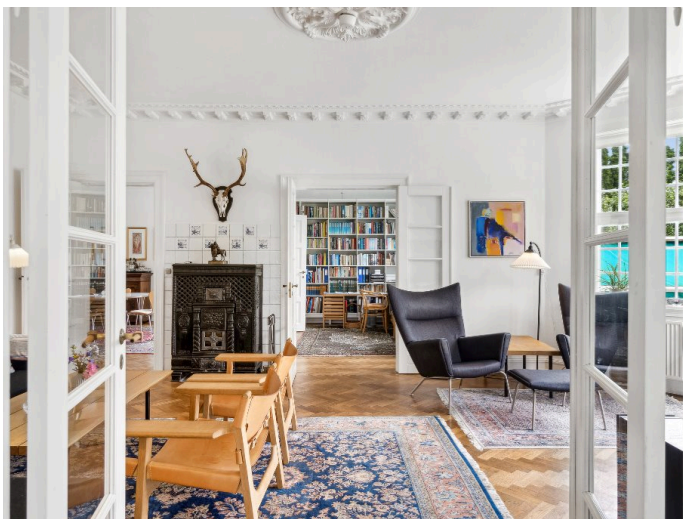
Dato: 16.4.2025



Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 13-X0001577  
Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025



Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 17.995.000

Sagsnr.: 13-X0001577  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025



Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 17.995.000

 Sagsnr.: 13-X0001577  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Gentofte  
 Matr.nr.: 13cs Gentofte m.fl.  
 BFE-nr.: 2003955 m.fl.  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1918

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 15.536.000,00  
 Grundværdi: 10.110.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 12.428.800,00  
 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):

- Naturgaskomfur, SMEG
- Køleskab, Samsung
- Ovn, Miele
- Microovn, 5 funktion, Boch
- Opvaskemaskine, Miele
- Kummefryser, Electrolux
- Vaskemaskine w Clacic, Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1519 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	146 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	282 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	42 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	20 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	22 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

 6.8.1919 Dok om at et lokale i kælderetagen ikke må benyttes til natteoph old, Vedr 13CS  
 6.8.1919 Dok om at et lokale i kælderetagen ikke må benyttes til natteoph old, Vedr 13CS  
 15.7.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 13CX  
 15.7.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 13CX  
 5.7.1983 Lokalplan nr. 34  
 5.7.1983 Lokalplan nr. 34  
 5.5.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13CX  
 5.5.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13CX  
 3.6.2004 Lokalplan nr. 34.1  
 3.6.2004 Lokalplan nr. 34.1  
 Lokalplan 34.1 + 438 + 405 + 423 + 395 + 34  
 Forslag til kommuneplan 2025  
 Gentofte kommuneplan - 1.B45  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 17.995.000

 Sagsnr.: 13-X0001577  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025

**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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.995,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme, budget 2024

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 risiko for stød

Energimærkning: D

**Andre forhold af væsentlig betydning:**
**Bevaringsværdi:**

Bevaringsværdig i kategori 3

**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/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 17.995.000

 Sagsnr.: 13-X0001577  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 92.123,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	17.995.000,00
Grundskyld	kr. 41.249,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.735,00
Husforsikring Jf. sælgers husforsikring	kr. 6.503,79	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	109.850,00
Rottebekæmpelsen	kr. 324,50	I alt	kr.	18.130.585,00
Renovation	kr. 4.450,00			
Skorstensfejer	kr. 437,74			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 145.088,23			

#### 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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 98.827 md./ 1.185.928 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 80.400 md./ 964.794 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: 16.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Henningsens Alle 60, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 17.995.000

 Sagsnr.: 13-X0001577  
 Ejerudgift/md.: kr. 12.091

Dato: 16.4.2025

**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:**
**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	Rentetilp.lån	820.162,81	819.203,05	818.195,43	DKK	0,51	27.534,01	21,25	4,27	0			
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	6.041.110,24	6.041.110,24	6.041.110,24	DKK	3,01	212.473,69	23,75	1,85	0			