



REAL

Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	93
Kontant	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.335	Grund m ²	397
Byggeår	1949	Energimærke	E

Sagsnr. **151P0659**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

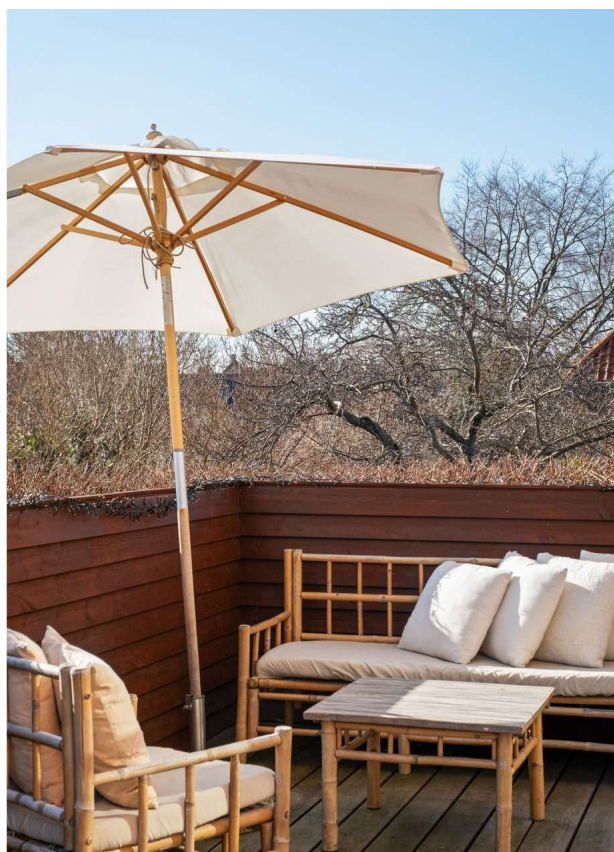
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026



Villalejligheder med egen have dukker sjældent op – og endnu sjældnere i så gennemført stand som her.

På Kildedalen 10 ligger denne smukt renoverede stuelejlighed med lys, luft og en enkel, funktionel planløsning. Allerede ved ankomsten mærker man den rolige og indbydende stemning, som præger både hjemmet og den lille villavej.

Entréen fungerer som naturligt fordelingspunkt, og herfra åbner boligen sig mod det store opholdsrum med køkken og stue i åben forbindelse. Rummet er lyst og elegant med plads til både spisebord og sofagruppe. Køkkenet er integreret, så madlavning bliver en del af livet omkring bordet og i stuen.

Boligen byder på et stort, lyst soveværelse med god plads til skabe og opbevaring, samt et børneværelse ligeledes lyst og plads til alt de små skal bruge – praktisk, stilfuldt og gennemført.

Fra opholdsrummet åbner to døre til terrasse og privat have – et grønt frirum, der om sommeren bliver en naturlig forlængelse af boligen, perfekt til morgenkaffe i solen, lange middage og stille aftener under åben himmel.

I kælderen ejer boligen to disponible rum samt et stort opbevaringsrum, som deles med 1. sal, og bryggers, der også deles med 1. sal.

Beliggenheden på Kildedalen er rolig og tilbagetrukket, men stadig tæt på Dyssegårdsskolen, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport – en hverdag bliver både enkel og bekvem.

Et hjem, hvor lys, rum og lækkerhed skaber rammerne for en ubesværet og elegant livsstil.

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: Philip Christiansen

Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

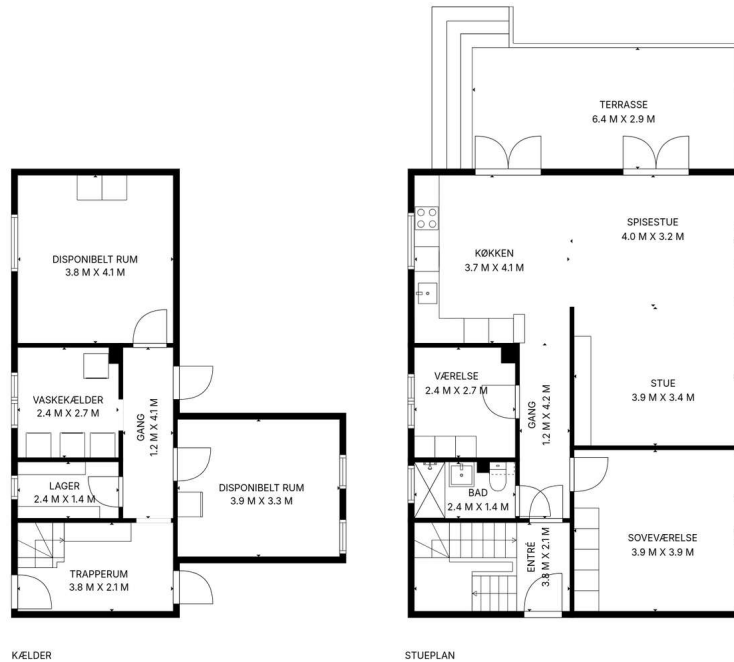
Dato: 06.03.2026



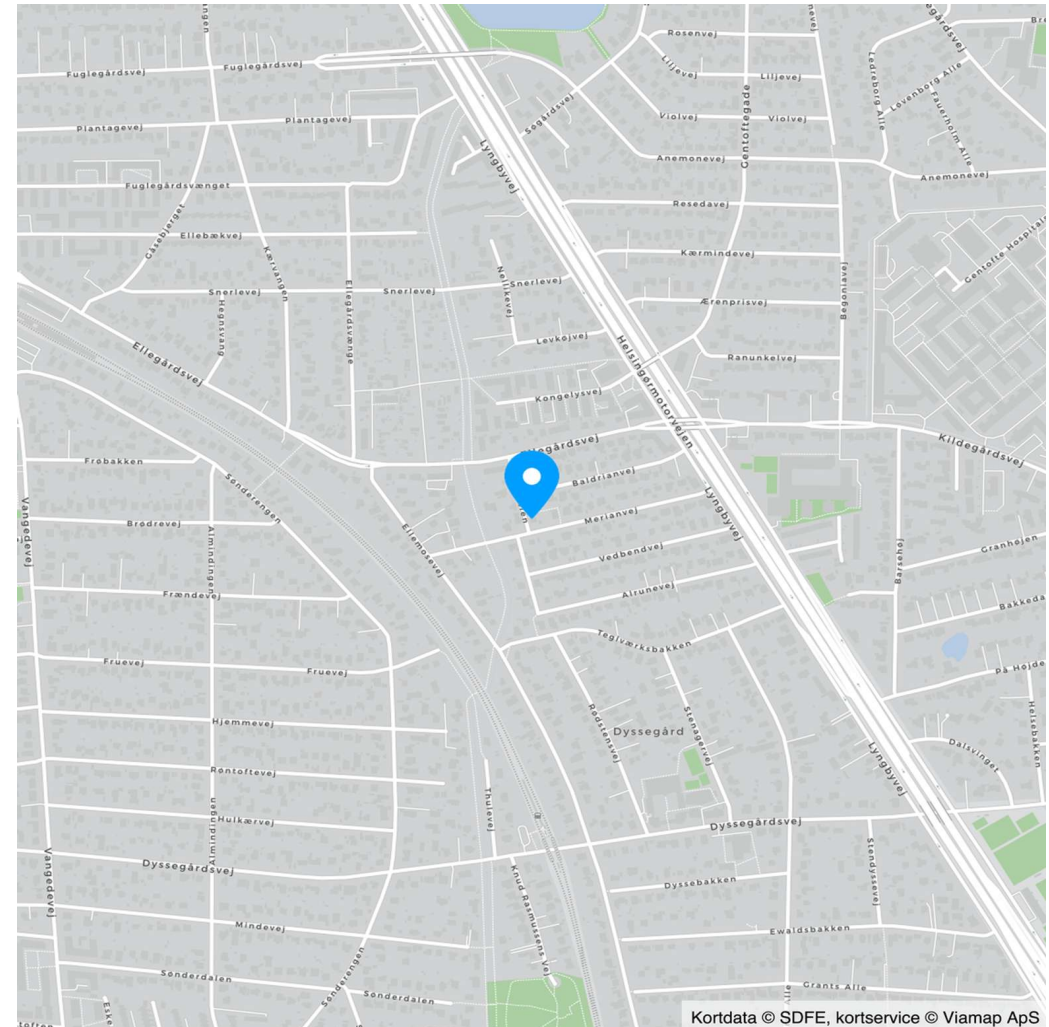
Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 4it Gentofte
BFE-nr.: 2000822 (Anpart 1)
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.796.450
Grundværdi: 3.450.830
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.037.160
Grundlag for grundskyld: 2.760.664

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 397 m²
- heraf vej 19 m²
Boligareal i alt: 93 m²

Øvrige arealer: 45 m²
Kælder:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.06.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.09.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 12.11.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4IT
- Nr. 4: 20.07.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 23.05.1986 - Dok om sameje mv Indeholdende forkøbsret, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 6: 22.11.2005 - Dok om udskiftning af terrassedør mv.

Planer

Kommuneplan 7.B47 - Dyssegårdsvej og Ellemosevej
Lokalplan 346 - Lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Samsung), Kogeplade (Witt), Emhætte (Witt, Integreret i kogeplade), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos CODAN
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejendommens samlede udgift til varme i perioden 02.03.2025 - 31.12.2025 var kr. 23.199,56
Ejendommens samlede udgift til vand i perioden 01.03.2025 - 31.12.2025 var kr. 9.286,21
Udgifterne deles ligeligt mellem anparterne.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.490	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	14.079	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse (Anslået)	kr.	1.000	I alt	kr.	8.057.350
Ejendommens husforsikringspræmie (Anslået)	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.019			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.064 md. / 504.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.632 md. / 415.583 år v/24,52 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.



Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau x.
Se mere på www.kulturarv.dk

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

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-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurder-

ingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendoms-/grundværdi

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 angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm - <https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>
Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>
Anlægsprojekter - <https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og->



Adresse: Kildedalen 10, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 151P0659
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 06.03.2026

anlaegsprojekter-i-kommunen/

Samejeoverenskomst

Køber gøres særligt opmærksom på den tinglyste samejeoverenskomst. Køber bedes gøre sig bekendt med indholdet i samejeoverenskomsten.

Ideel anpart

Sælger oplyser følgende;

- Der indbetales ikke noget til en fælleskonto
- Vand og varme deles ligeligt. Der er separat el måler.
- Der afholdes ingen husmøder, hvorfor der ikke foreligger referat, regnskab mv.
- Der er ingen grundejerforening.

Fordelingstal

Fordelingstal: 1/2

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!