



REAL

På Højden 5, 2900 Hellerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	189
Kontantpris	12.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	9.240	Grund m2	808
Byggear	1933	Energimærke	D

Sagsnr. **109CI-MH635**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes unik og yderst smagfuldt renoveret 1/2 dobbelthus beliggende til privat fælles sø centralt

placeret i Hellerup. Huset er totalt indflytningsklart både inde og ude.

På Højden 5 har i løbet af 2022 været igennem en sjældent set forvandling hvor gamle detaljer og nye

tilføjelser går op i en højere enhed.

Huset har i dag hele 189 kvm i ét plan!

Indvendigt byder huset på stor møblerbar entré. Her fra er der adgang til både den enorme

opholdsstue med den smukke gamle åbne pejs, men også adgang til husets fantastiske hjerte – det

store køkken alrum bestående af køkken med god Ø til madlavning og hyggelige stunder og så den

fantastiske spisestue/udestue der er badet i lys fra de store vinduer og med direkte udgang til lækkert

terrasse område og haven.

Bag alrummet findes stor master afdeling med stort soveværelse men snedkereret walk-in closet og

lækkert badeværelse med stort bruseafsnit og alt udført i eksklusive materialer.

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: Mikkel Heinemann

Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

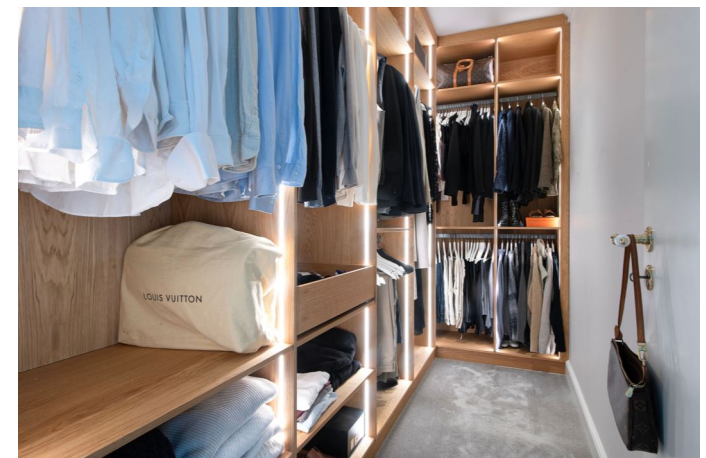
Dato: 18.09.2025



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

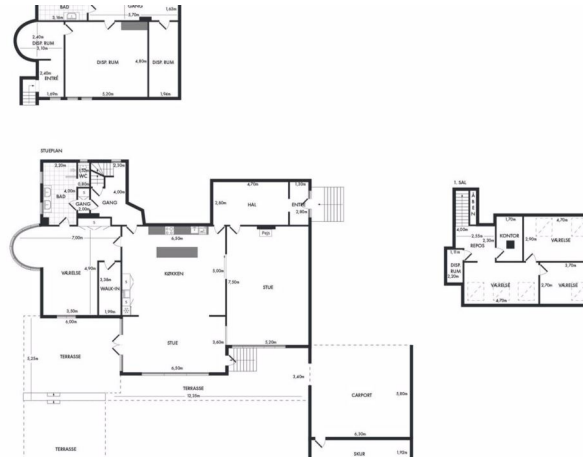
Dato: 18.09.2025



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	10 II Gentofte
BFE-nr.:	2003131
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1933

Arealer*

Grundareal:	808 m ²
Boligareal i alt:	189 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	165 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	13.995.000 kr.
Grundværdi:	6.046.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	11.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.836.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Vedr. kælder

På højden 7 har brugsret i 30 år til 55 m2 af kælderen tilhørende på højden 5.

Natur beskyttelse

På ejendommen er der registreret natur beskyttelse linjer som en en sø.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er pålyse på en sammenligning grund.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 50.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	74.864	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Husforsikring - anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	13.074.850
Renovation - anslået	kr.	4.450			
Søråd - anslået - deles med nr 7	kr.	750	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundskyld 2025	kr.	24.668	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		110.882			

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 68.620 md./ 823.441 år Netto **ekskl.** ejerudgift 56.413 md./ 676.958 år v/24,63%
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 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: 18.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025

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 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 18.04.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 21.04.1909 - Dok om påtåleret
Nr. 3 lyst d. 16.12.1914 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Vedr 10OT
Nr. 4 lyst d. 24.03.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt wc mm.
Nr. 5 lyst d. 01.02.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 6 lyst d. 07.05.1924 - Overensk. m. amtsvejvæsenet om et kloakanlæg i Helsingør vejens østre grøft (8A 828)
Nr. 7 lyst d. 01.10.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 04.10.1933 - Dok om benyttelse af en sø Korrekt dato 03.08.1933 - 5388-03
Nr. 9 lyst d. 04.10.1933 - Dok om gas og vandledningsbidrag udstykning bebyggelse og et sø regulativ
Nr. 10 lyst d. 22.02.1939 - Dok om nedrivning af et lysthus ang till 10

Lokalplan:

- Plan - for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Plan - Temalokalplan for hegning
Plan - Temalokalplan for sekundære bygninger
Plan - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige træer
Plan - for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej.

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Niels Andersens Vej og Hans Jensens Vej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Kommuneplanstrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Hellerup 2

- Nr. 1 lyst d. 18.04.1906 lbnr. 1140-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_B_370
Nr. 2 lyst d. 21.04.1909 lbnr. 1051-03 Tillægstekst Dok om påtåleret Filnavn: 3_B_147
Nr. 3 lyst d. 16.12.1914 lbnr. 4909-03 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Vedr 10OT Filnavn: 3_BB_427
Nr. 4 lyst d. 24.03.1920 lbnr. 11209-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt wc mm. Filnavn: 3_V_690
Nr. 5 lyst d. 01.02.1922 lbnr. 6735-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv AKT 3_J_149 Filnavn: 3_D_234
Nr. 6 lyst d. 07.05.1924 lbnr. 900930-03 Tillægstekst Overensk. m. amtsvejvæsenet om et kloakanlæg i Helsingør vejens østre grøft (8A 828)



Adresse: På Højden 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH635
Ejerudgift/md.: kr. 9.240

Dato: 18.09.2025

Nr. 7 lyst d. 01.10.1924 lbnr. 4923-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
Filnavn: 3_D_234
Nr. 8 lyst d. 04.10.1933 lbnr. 8048-03 Tillægstekst Dok om benyttelse af en sø Korrekt dato 03.08.1933 -
5388-03 - Filnavn: 3_V_686
Nr. 9 lyst d. 04.10.1933 lbnr. 8049-03 Tillægstekst Dok om gas og vandledningsbidrag udstykning
bebyggelse og et sø regulativ Akt 3_Y_128 -
Nr. 10 lyst d. 22.02.1939 lbnr. 17660-03 Tillægstekst Dok om nedrivning af et lysthus ang till 10 Filnavn:
3_Y_128

REAL

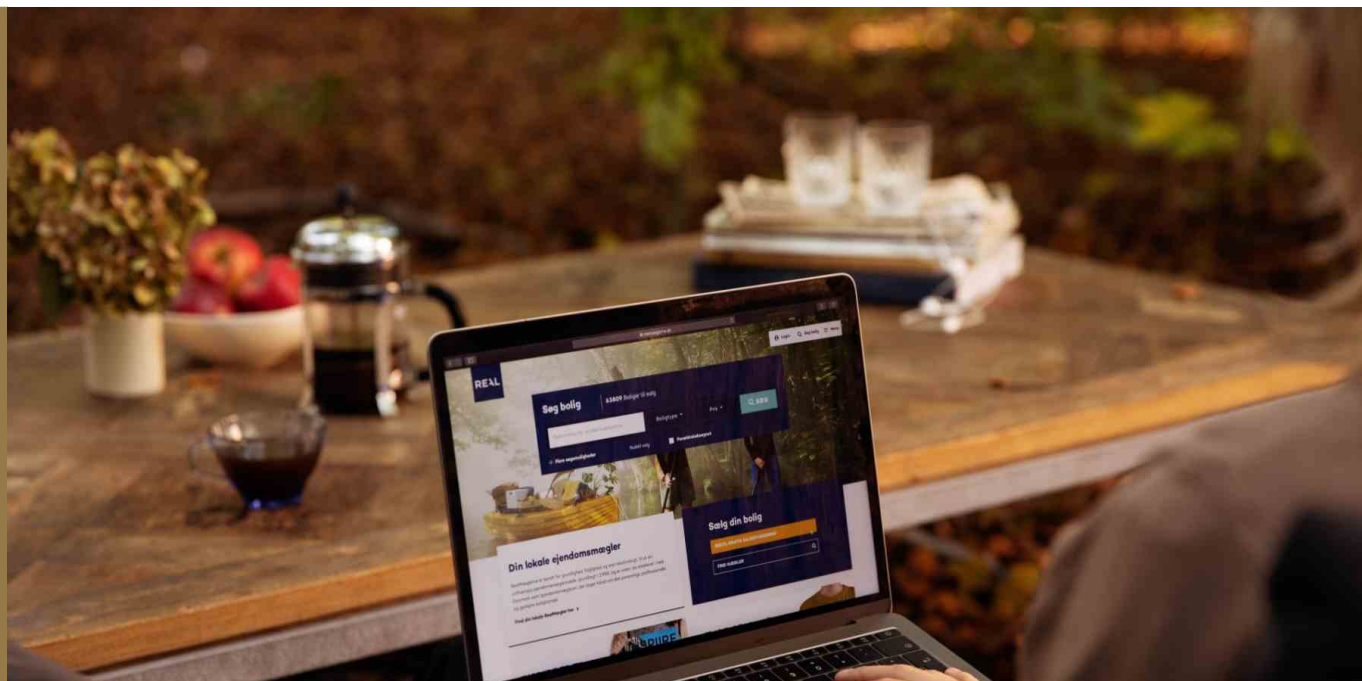
Guldkøber[®]

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