



REAL

Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	5.600.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.399		
Byggeår	1995	Energimærke	D

Sagsnr. **151V007**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende øverst oppe i en moderne ejendom med elevator fra 1995. Med sine 82 kvadratmeter tilbyder lejligheden en rummelig og lys atmosfære, perfekt for dem, der ønsker et hjem med både stil og funktionalitet. Lejligheden er i flot og velholdt stand, hvilket gør den indflytningsklar for den nye ejer.

Tilhørende til lejligheden er der p-plads og kælderrum

Lejligheden består af tre værelser, som inkluderer et stort køkkenalrum. Her kan du nyde hyggelige stunder med familie og venner omkring spisebordet eller slappe af i sofahjørnet efter en lang dag. Køkkenet er moderne indrettet med alle nødvendige faciliteter til at gøre madlavningen til en fornøjelse. Fra køkkenalrummet har du direkte adgang til en stor altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller solnedgangen over byen.

Badeværelset er dejligt stort og funktionelt indrettet der giver rigeligt plads til hverdagens rutiner.

Ejendommen har elevatoradgang helt op til lejligheden, hvilket sikrer nem adgang for alle aldre samt transport af større genstande uden besvær. Den centrale placering i Hellerup betyder, at du ligger lige ved Rotunden foodmarket samt Bryggertorvet – to populære destinationer med en masse gode indkøbsmuligheder.

Denne lejlighed repræsenterer det ideelle valg for dig, der søger et hjem tæt på byens puls men samtidig ønsker fredelige omgivelser højt hævet over gadeniveauets travlhed. En unik mulighed venter her i hjertet af Hellerup.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

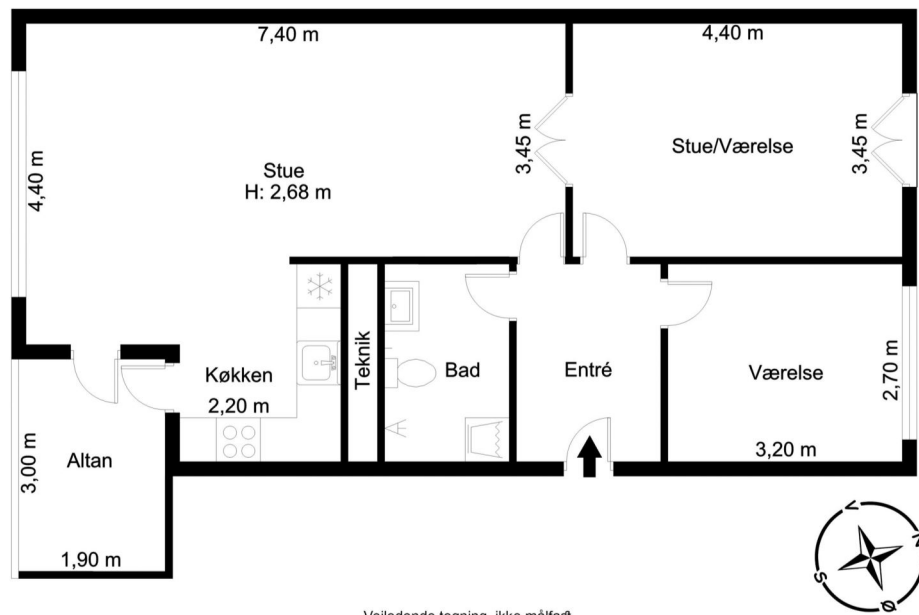
Dato: 05.11.2025



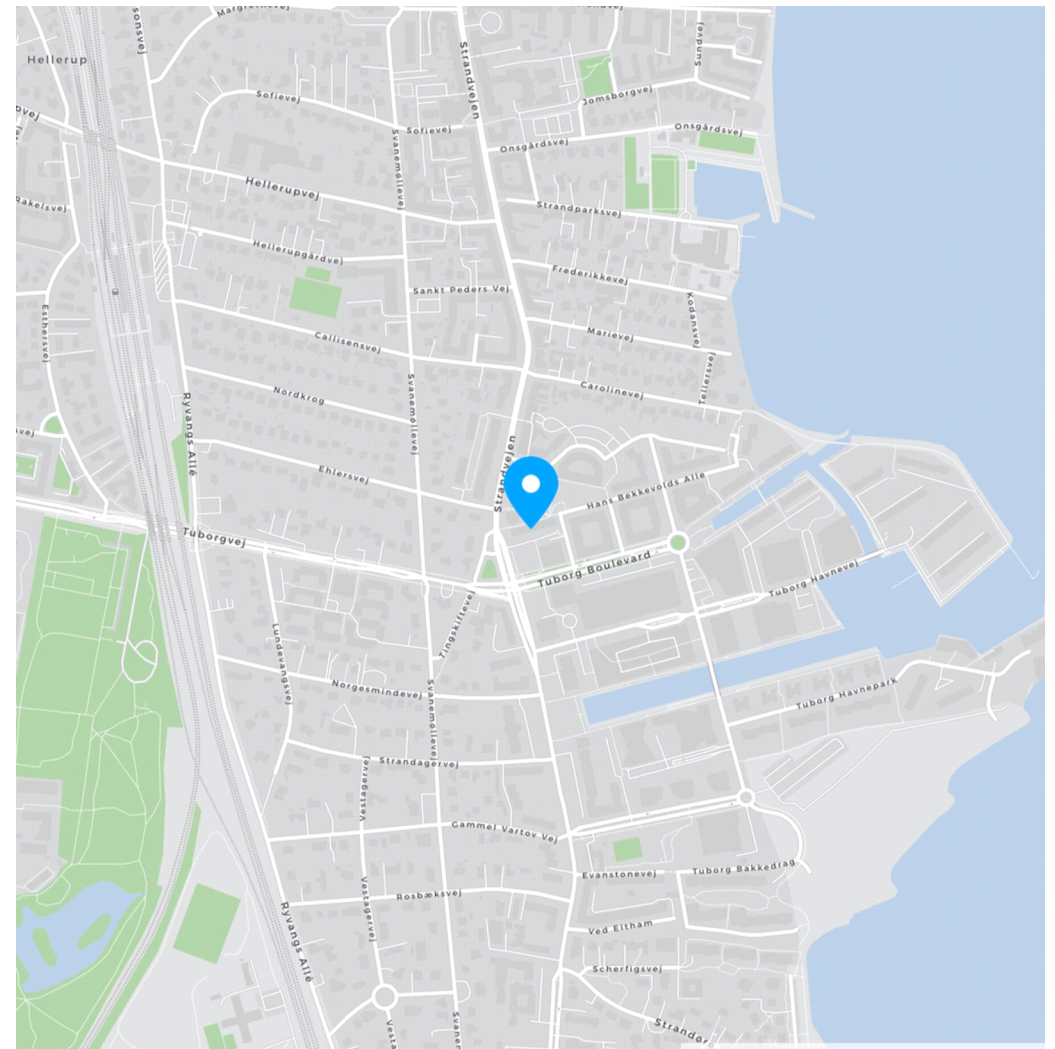
Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	5 ap Hellerup
BFE-nr.:	198090
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.024.000 kr.
Grundværdi:	3.172.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.019.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.537.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- heraf boligareal:	82 m ²

BBR-boligareal:	82 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.10.1964 lbnr. 9547-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 3_B_55
Nr. 2 lyst d. 19.04.1993 lbnr. 6630-03 Tillægstekst Dok. om frigivelse af del af grunden til nærmere fastsat anvendelse Filnavn: 3_B_55
Nr. 3 lyst d. 14.07.1997 lbnr. 21183-03 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Lejekontrakt med ISO-Supermarked A/S Filnavn: 3_BS_251
Nr. 4 lyst d. 01.10.2003 lbnr. 32543-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 209. Lyst på del af 16 aa Filnavn: 3_AS_333
Nr. 5 lyst d. 07.03.2005 lbnr. 8146-03 Tillægstekst Vedtægter f.s.v.a. 5 AP Hellerup tillige lyst pantstiftende Filnavn: 3_BS_251
Nr. 6 lyst d. 07.03.2005 lbnr. 8149-03 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter GRUNDEJERFORENINGEN Tuborg Nord B tillige lyst pantstiftende Filnavn: 3_BS_251
Nr. 7 lyst d. 23.06.2009 lbnr. 12215-03 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 3_BS_251
Nr. 9 lyst d. 06.10.2014 lbnr. 1005699397 Tillæg til vedtægter 07.03.2005-8146-03 Filnavn: 5fc6a5db-e02a-4806-a653-37983cb34e74

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, ovn, mikroovn, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.480 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Aconto varme betales med kr. 790,- pr. måned, mens aconto vand betales med kr. 605,00 pr. måned.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Jf. administratorbesvarelsen

Udlejning

Jf. administratorbesvarelsen

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenat på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Den nye spildevandsplan 2022-2032 beskriver fremtidens afløbssystem, der skal ruste Gentofte Kommune mod oversvømmelse og sikre renere vand i søer mm. Det indbefatter blandt strategien om at gennemføre fuld separering i hele Gentofte Kommune. Regnvand og spildevand skal fremover adskilles i hvert sit system. Det bliver obligatorisk for grundejere over tid at adskille spildevand og regnvand på egen grund i takt med at regnvandsledninger anlægges i kommunens veje. Vi henviser i øvrigt til kommunens hjemmeside.

Abonnementer

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



Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025

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-anlaegsprojekter-i-kommunen/>



Adresse: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.498	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.600.000
Grundskyld	kr.	12.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Fællesudgifter	kr.	26.109	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Røttebekæmpelse	kr.	193			
Grundfond	kr.	1.107	I alt	kr.	5.638.700
Særlige fællesudgifter	kr.	3.939	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt 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		64.788			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.457 md./ 353.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.236 md./ 290.832 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: 01.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Strandvejen 62D, 3. 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.600.000

Sagsnr.: 151V007
Ejerudgift/md.: kr. 5.399

Dato: 05.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 82/12407

Tinglyst fordelingstal: 82/12407

Adm. fordelingstal: 82/12407

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.