



**REAL**

## Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>82</b>
Kontant	<b>11.500.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.356</b>		
Byggeår	<b>1899</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **121172173**

---

**RealMæglerne** Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / [www.realmaeglerne.dk/](http://www.realmaeglerne.dk/)

## 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: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026



### AAA Beliggenhed - 163 etagemeter med direkte udgang til egen have

Velkommen til en helt særlig stuelejlighed på attraktive Stigaardsvej i Hellerup en bolig, der kombinerer klassisk charme med moderne komfort og en skøn forbindelse til udelivet. Stuens smukke rum fremstår med højt til loftet, mange vinduespartier og et fantastisk lysindfald, der skaber en helt særlig atmosfære dagen igennem. Her er der både plads til det store spisebord og hyggelige opholdszoner perfekte rammer for både hverdagsliv og gæstebud. Fra det indbydende køkken-alrum, er der direkte udgang til en stor, privat have og en skøn terrasse. Boligens høje kælder, hvor cirka halvdelen er over terræn, fremstår lys og anvendelig med tre gode rum samt et rummeligt badeværelse. Et ideelt supplement til boligen, hvad enten der er behov for gæsteværelser, kontor, hobbyrum eller opbevaring. Ejendommen er løbende forbedret med fokus på både komfort og funktionalitet. I 2011 blev der etableret omfangsdræn samt pumpebrønd, der sikrer effektiv bortledning af drænvand. Samtidig er der installeret filter i pumpebrønden med effekt i forhold til reduktion af radon. Den tidligere olietank er fjernet, og der er etableret faskine til nedsivning af regn- og drænvand. Alt i alt en god mulighed for at erhverve en lys, rummelig og velholdt bolig med egen have i et af Hellerups mest eftertragtede kvarterer. Bemærk også gerne utrolig pæn tilstandsrapport.

### 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.

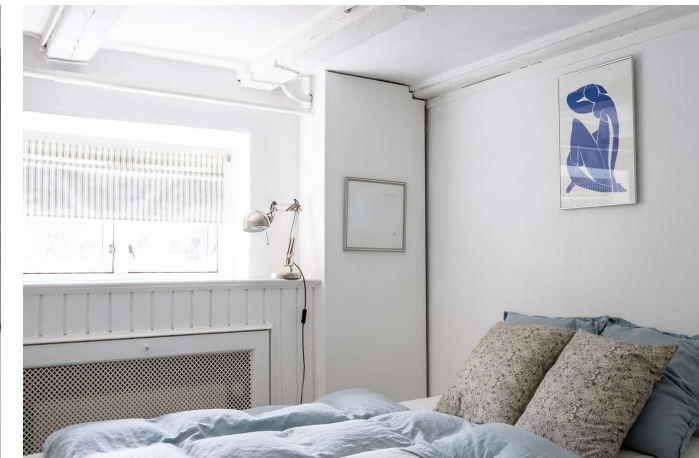
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heidi Krogh

Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026

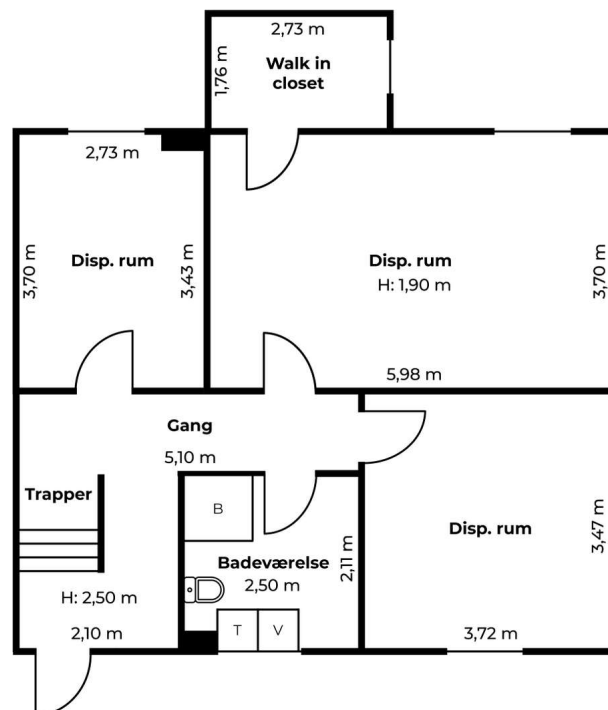


Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
 Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.356

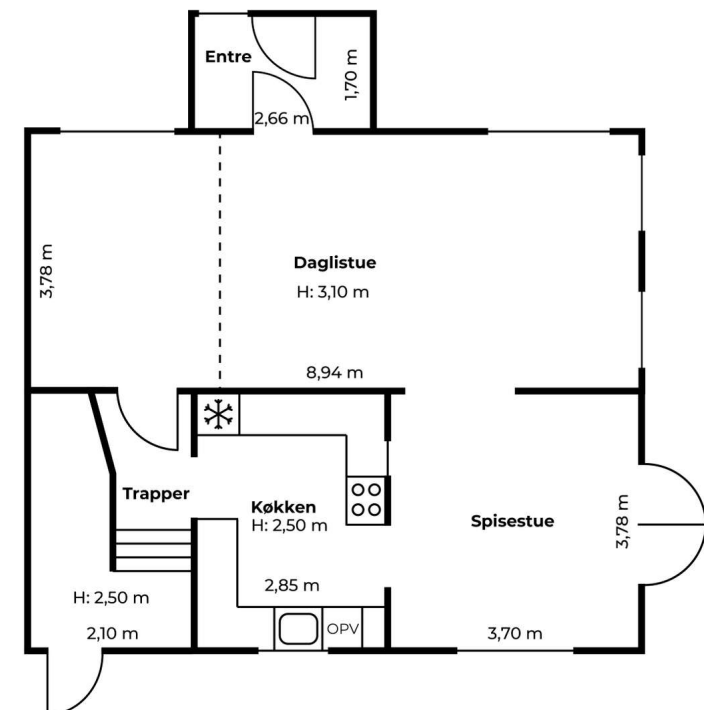
Dato: 29.04.2026

## Kælder



Vejledende plantegning uden ansvar

## Stue

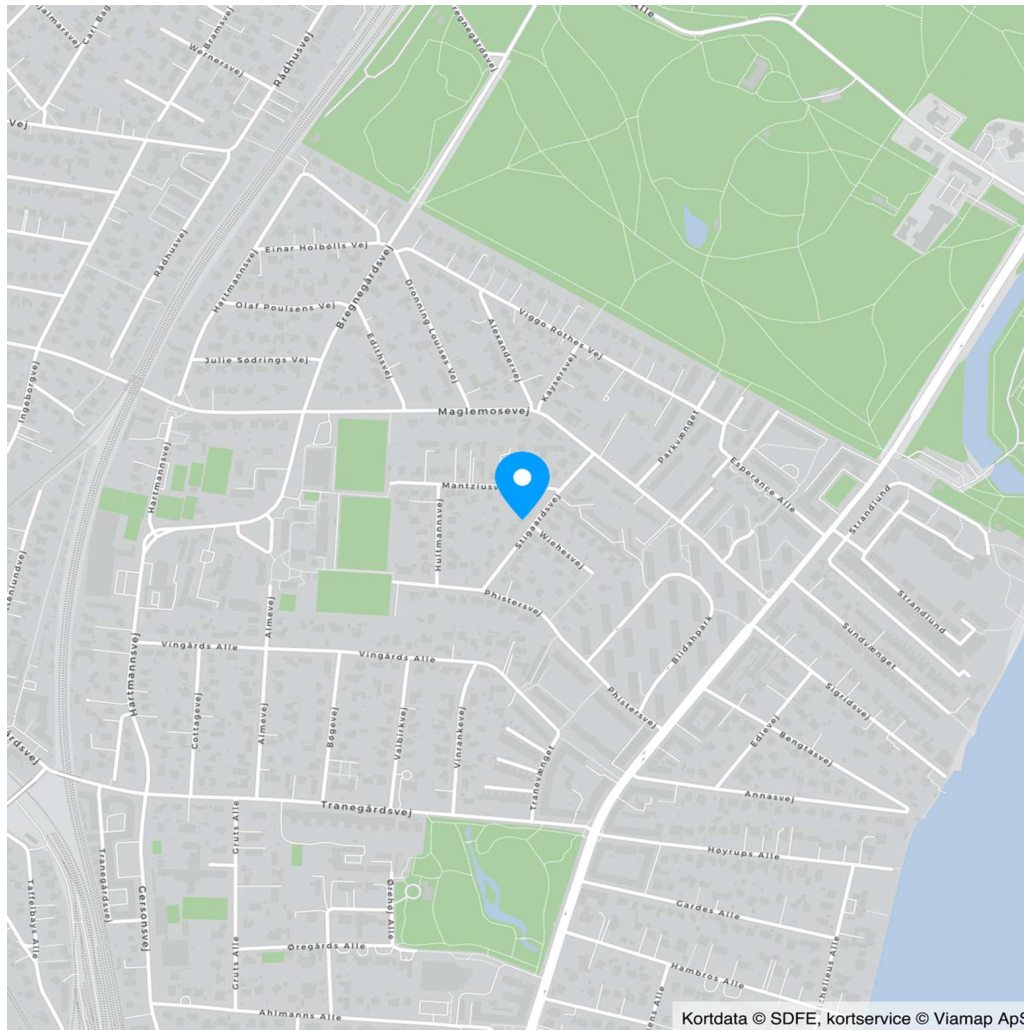


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026



Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	19s Gentofte
BFE-nr.:	201180
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1899

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.441.000
Grundværdi:	5.232.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.352.800
Grundlag for grundskyld:	4.185.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	163 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	163 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	82 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 22.11.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 08.10.1959 - Dok om Bygningsafstand 3\_F\_319.
- Nr. 3: 10.02.1978 - Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv
- Nr. 4: 23.06.1978 - F 319 Vedtægter for ejerforening Tillæg lyst 10/10 1995
- Nr. 5: 02.11.2005 - Lokalplan nr. 243

**Planer**

- Kommuneplan 1.B49 - Maglemosevej m.fl.
- Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
- Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævdede 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):

Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.199	Kontantpris	kr.	11.500.000
Grundskyld	kr. 21.347	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Renovation - Anslået	kr. 4.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.250
Husforsikring - (8.104,18/2) 2025	kr. 4.052	Omkostninger til egen rådgiver, anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse - anslået	kr. 230	I alt	kr.	11.589.600
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 52.278			

#### 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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.392 md. / 748.704 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.882 md. / 610.581 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Stigaardsvej 10, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 121172173  
Ejerudgift/md.: kr. 4.356

Dato: 29.04.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.514.000

Nr. 7: hovedstol kr. 798.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 50 / 100

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Egen have

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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