



REAL

Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.250.000
3.615
1929

Bolig m²
Værelser
Energimærke

55
2
D

Sagsnr. **109CI-MH761**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026



Smuk duplex-lejlighed med højt til loftet og 99 tinglyste etagemeter!

Det tager bogstavelig talt 2 minutter at gå fra Hellerup Station til din nye adresse, så du kommer til at bo centralt, når du overtager nøglerne til denne flotte lejlighed, der henleder tankerne på et klassisk townhouse, og som tidligere har været en købmandsforretning med en markant facade på ejendommens hjørne.

Du flytter ind i stueetagen med privat indgang fra gaden i en smuk ejendom, der siden 1929 har prydet gadebilledet med sin solgule facade og de småsprossede vinduer. Her skal du indenfor og se nærmere på en højloftet stueetage, der suppleres af en tør, brugbar og indbydende kælder i boligstandard. I kælderen får du således nogle gode bonuskvadratmeter, der råder over et lækkert badeværelse og flere disponible rum til såvel hjemmekontoret, walk-in closet mv.

Ovenpå imponerer boligen med en loftshøjde på 3,20 meter, og dagslyset strømmer ind gennem de mange store vinduespartier. Her finder du både et værelse og ikke mindst et åbent leverum, hvor stue og køkken ligger ud i ét. Stukloftet foroven bidrager til charmen, mens det italienske køkken komplementeres med rene linjer.

Når sommeren kommer, kan du rykke ud i solen i den hyggelige gård, hvor du kan nyde roen. Samtidig kan du gå rundt til alt, hvad du behøver. Med stationen lige om hjørnet er det nemt at finde vej til det indre København, og i kort gåafstand fra stationen finder du alt fra Øresund til Strandvejens fristende tilbud af butikker og restauranter.

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

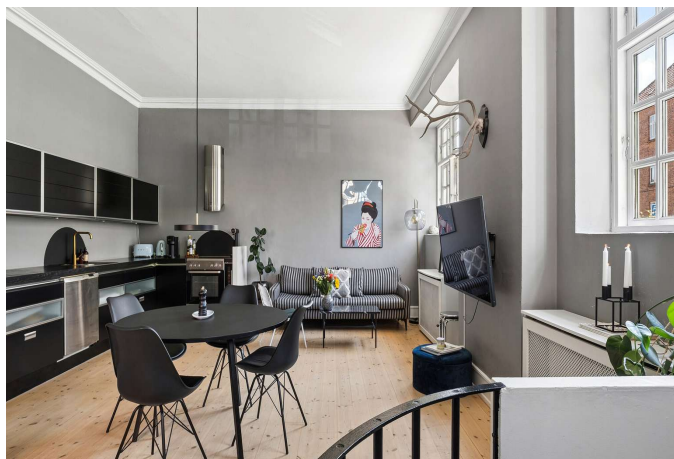
Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

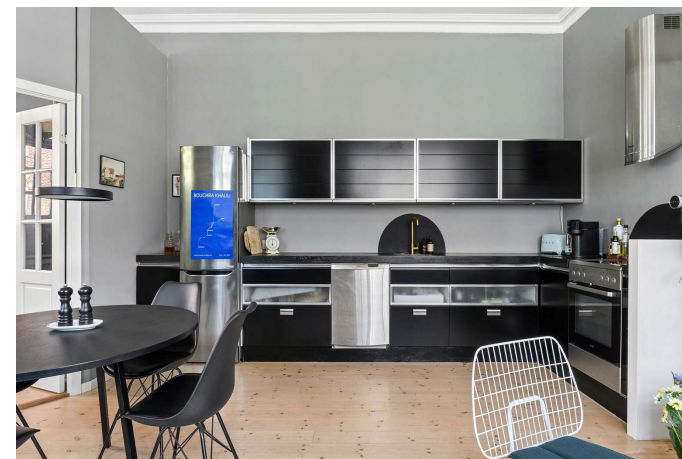
Dato: 25.07.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Børneværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026



Indendørs



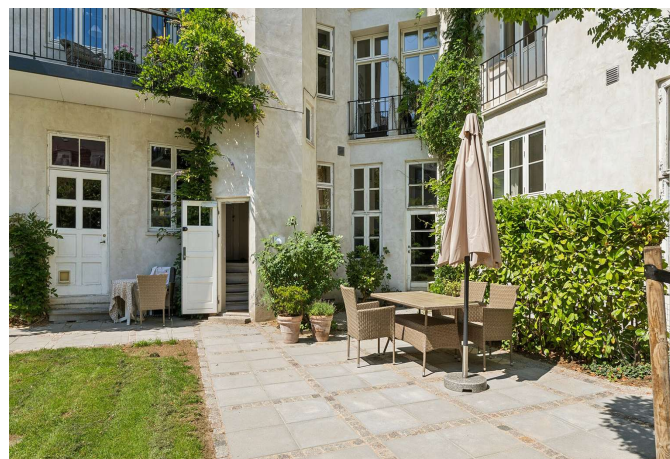
Badeværelse



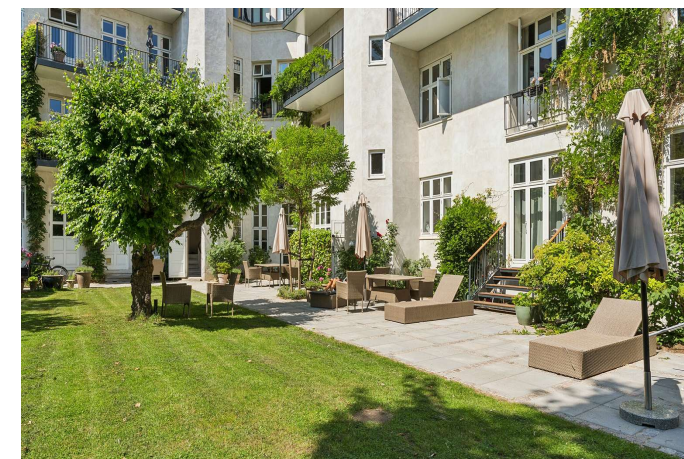
Badeværelse



Terrasse



Set fra vejen



Udendørs

Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026



Udendørs

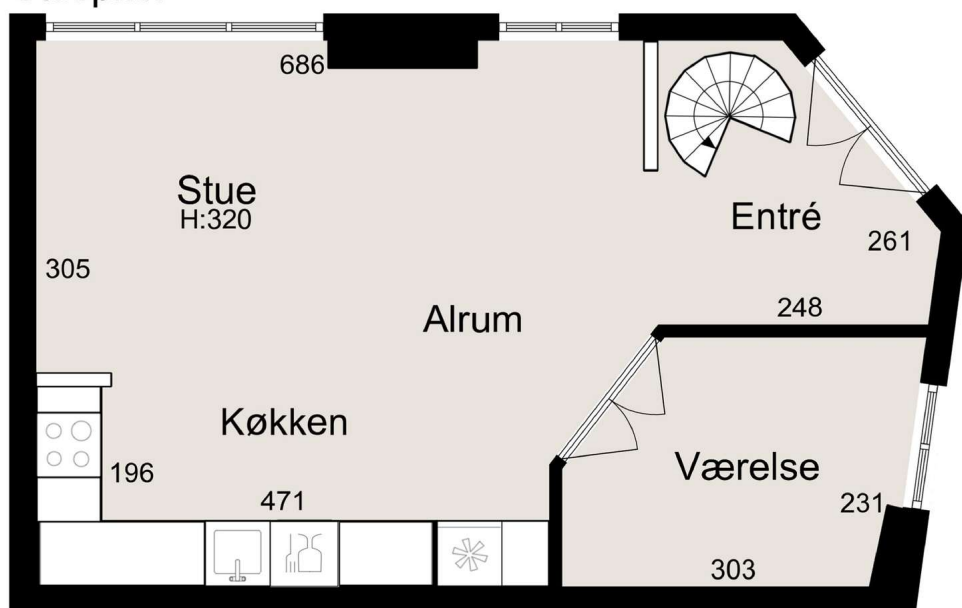
Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026



Stueplan

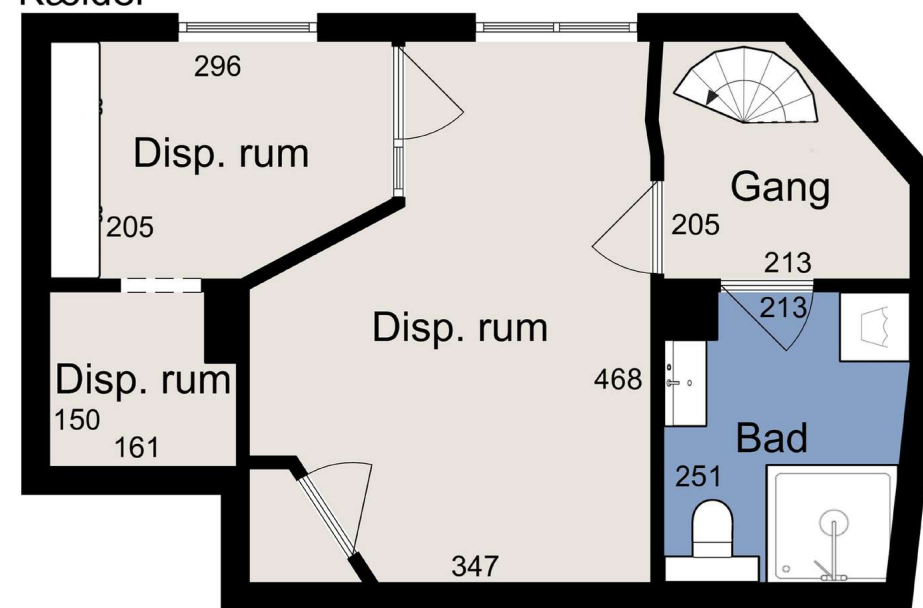


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

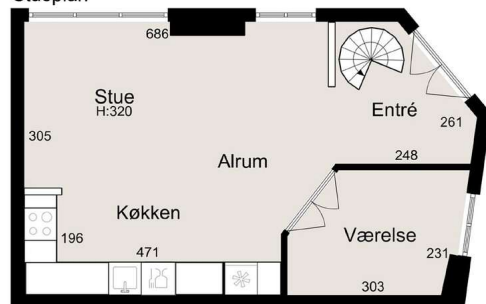
Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

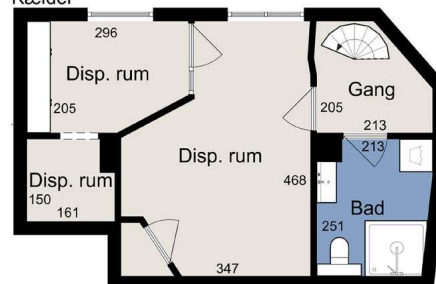
Dato: 25.07.2026



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	16sæ Gentofte
BFE-nr.:	197097
Ejerl. Nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.358.000
Grundværdi:	1.952.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.686.400
Grundlag for grundskyld:	1.561.600

Arealer**

Tinglyst areal:	99 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	99 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 29.06.1898 - Dok om Benyttelse mv
- Nr. 2: 27.03.1929 - Dok om Vedligeholdelse af de ud for ejd. liggende dele af Rebakk avej indtil midterlinien.
- Nr. 3: 31.10.1970 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 18.04.1974 - Dok om Ombygning til beboelse
- Nr. 5: 08.07.1988 - Dok om Kraftvarmeanlæg

Planer

Lokalplan 380 - Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Kommune- & Spildevandsplaner:

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - R24.B.2.49 - B2
Plan - Hellerupvej
Plan - Kommuneplanstrategi 2024
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - Hellerup 1
Kloakopland - 501

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysnings-skema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Varme betales a/c med kr. 10.800 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 2.773 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026

kr. 4.989
kr. 13.701
kr. 7.964
kr. 16.553
kr. 169

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
I alt

kr. 5.250.000
kr. 33.350
kr. 2.500
kr. 5.285.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 43.376

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.592 md. / 343.109 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.317 md. / 279.807 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.102.000
Nr. 9: hovedstol kr. 271.000
Nr. 10: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån 1 Renovering/Forbedringer	38.171	22.07.2026
Admistration Fælleslån - Afventer administrator		25.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Grænsegården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 28.460 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.540 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 57 / 2638
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri jf. sælgers oplysningsskema

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

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-/årsopgørelsen. 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.

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

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

Det er tilladt at have sædvanlige husdyr i begrænset omfang under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre. Krybdyr er ikke tilladt. Hundeluftning er ikke tilladt i haven/gården. Hunde i gården skal holdes i snor, hvis der er an-dre beboere til stede i haven/gården. Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre.

Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand, jf. vedtægternes § 16.

Bemærkninger til BBR

Der gøres opmærksom på at kælder på 53 kvm tilhører lejligheden. Bad og toilet i kælderen på 9 m2 er medregnet i boligarealet.



Adresse: Rakelsvej 9, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH761
Ejerudgift/md.: kr. 3.615

Dato: 25.07.2026

TV, bredbånd m.v.

Der er ikke fælles tv forsyning i foreningen og ejere skal derfor selv kontakte udbydere for at aftale levering af tv-signal.

Supplerende oplysninger

Foreningen følger ikke normalvedtægten ift. udvendig vedligeholdelse af vinduer. I E/F er der en mangeårig praksis for, og beslutning om, at al vedligeholdelse af vinduer sker for ejers risiko og regning.

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