

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: Tuborgvej 21, st. 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 28203269
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 02-09-2026

Beskrivelse:

Indsæt beskrivelsen her:

Når du køber en bolig gennem EDC, har du mulighed for at få en gratis flytteforsikring.
Ønsker du denne, skal du sende en mail med "Ja tak" til flytteforsikring@gjensidige.dk

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: Hein Christensen



Adresse: Tuborgvej 21, st. 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 28203269
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 02-09-2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 5946 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 154044
Ejl.nr.: 97
Zonestatus: Byzone
Vej: Off
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.129.000
Grundværdi: 2.221.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.503.200
Grundlag for grundskyld: 1.776.800

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 61 m²

BBR-Boligareal: 69 m²

Evt. øvrige BBR-arealer:

*** 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:

Kommuneplan/Rammeområde: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens
klimavenlige hovedstad
Lokalplan: 251 Ryvangskvarteret

Servitut nr. 1 - d. 08.12.1828 Dok om færdselsret mv Servitut nr. 2 - d. 03.10.1969 Dok
om bryggeridrft mm Servitut nr. 3 - d. 20.01.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering Servitut nr. 4 - d. 12.10.1977 Dok om
transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Servitut nr. 5 - d. 29.05.1978
Vedtægter for ejerforening, EGV-Parken, Delvis relaxeret den 23.11.1998 Servitut nr. 6 -
d. 04.10.1978 Dok om bebyggelsesplan Servitut nr. 7 - d. 11.09.1980 Dok om
byggetilladelse og vilkår herfor mv Servitut nr. 8 - d. 23.01.1995 Dok om fjernvarme mv, (F
13 l) Servitut nr. 9 - d. 21.02.1996 Lokalplan nr. 251 Servitut nr. 10 - d. 22.11.2004
Vedtægter for ejerforeningen

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Tuborgvej 21, st. 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 28203269
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 02-09-2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskaade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug: ANSLÅET

Varminstallation: fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto kvartalvis kr. 2900 ANSLÅET

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentlig 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 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Fratrukket vandudgift:

Vandudgiften jvf. ejerforeningsbudgettet er fratrukket i fællesudgifterne på baggrund af lejlighedens fordelingstal. Vandudgiften udgør kr. 1.909

Byzone:

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.

TV-signal:

Det er muligt mod betaling af tilslutte sig TV-forsyning, udgift til tv-signal indgår ikke i ejerudgiften.

Ejer skal på overtagelsen være fyldt 55 år jf. vedtægterne § 4

Der må ikke opsættes emhætte med motor jf. vedtægter § 5.12

Større istandsættelsesarbejder besluttet på generalforsamling el.lign. samt evt. finansiering heraf:

Udskiftning af de vandrette brugsvandsrør i alle boligblokke.

Ved udførelse i 2026 skønnes prisen at være ca. 4,5 mio. kr stort flertal ønskede arbejde igangsættes hurtigst muligt, men at det nok nærmere bliver med opstart i primo 2027 jf. referat 2026

Finanseringen af udskiftningen vil ske med ekstra kontant indbetaling til grundfonden for hver ejer.

Husdyr:Tilladt, må blot ikke være til gene for de andre beboere

Udlejning: Udlejning:: Tilladt jf. foreningen regler herom



Adresse: Tuborgvej 21, st. 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 28203269
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 02-09-2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 12.766,00	Kontantpris kr. 4.500.000,00
Grundskyld:	kr. 9.061,68	Tinglysningsafgift af skødet kr. 28.850,00
Fællesudgifter ANSLÆT:	kr. 33.791,00	Udarbejdelse af debitorskifte kr. 3.600,00
Rottebekæmpelsesgebyr ANSLÆT:	kr. 200,00	Tinglysningsomk. til debitorskifte i E/F kr. 1.825,00
Grundfond anslået:	kr. 6.300,00	Notering af ejerskifte i E/F kr. 4.250,00
	kr.	Lejlighedsforsikring (valgfri) kontantpris ml. 0-3 mio.kr. (ekskl. gebyrer) kr. 6.600,00
	kr.	I alt: kr. 4.545.125,00
	kr.	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	62.118,68	

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: 225.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 24.559 md./ 294.706 år. Netto **ex** ejerudgift: 20.116 md./ 241.398 år v/ 24,19%

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02-09-2026. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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: 01/01-01/07 **Forbehold:** Ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen med kr. 44.500,00.

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: Tuborgvej 21, st. 5, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 28203269
Ejerudgift/md.: kr. 5.177

Dato: 02-09-2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el.lign: Nej

Ejerforeningsforhold

Fællesudg fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 6/1100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 44.500

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed: 0

I form af: Ingen

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Pulterum, hobbyværksted, indendørs pool, sauna, fællesrum, gæsteværelser til udlejning, motionsrum og reception. Fælles vaskeri. Det er muligt at erhverve en permanent p-tilladelse. (venteliste)Det er muligt at låne nyttehave.