

Salgsopstilling

Formulærens 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: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000

Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021



Beskrivelse:

Sublim udsigtslejlighed på 241 m² for enden af Frederikkevej og blot 20 meter fra Øresund.

Sublim udsigtslejlighed for enden af Frederikkevej. Lejligheden er beliggende i allerførste række på lukket vej direkte til Øresund, hvor by og hav mødes. Boligens fantastiske køkken/alrum har store glaspartier og spisebord placeret blot 20 meter fra havet, som giver en fantastisk udsigt og kulisse. Fra køkken/alrummet endvidere udgang til en stor og skøn terrasse. Lejligheden er over de senere år gennemrenoveret herunder gulve, vægge, lofter, vinduer, døre, el og vand. Vel at mærke med et håndværk, vi ikke ser så ofte i renoverede ejendomme, hvor originaliteten er bevaret til punkt og prikke.

Garderobes, indbyggede skabe og køkken er fra Kitchen Tailor, som sammen med køkkenets blå nuancer holder Øresund i hånden. Den sjældne store lejlighed på 241 m² i ét plan har god plads til en større familie og indeholder bl.a. meget stor opholdsstue, 4 gode soveværelser, 2 badeværelser samt gæstetoilet. Endvidere stort disponibelt rum i kælderens på 45 m². Lejligheden har været i familiens eje i 3 generationer siden 1927. De 3 lejligheder i ejendommen deler den private badebro og grundarealet med dejlige haver. Frederikkevej ender i den lille bugt mellem Tuborg og Hellerup havn. Mod syd ligger Waterfront og Tuborg Havn. Som nabo mod nord, ligger Hellerup Havn og Hellerup Strandpark, som man spadserer til via den lille lokale gangsti, fra Frederikkevej. Det er et populært og meget besøgt uderum for lokale i alle aldre. Der er Sejlklub, Roklub, Badeklub, Fægteklub og for tennisspillere, har HIK 4 af de smukkeste, røde grusbaner i strandparken. **Se mere på lutzau.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: Kristian Lutzau

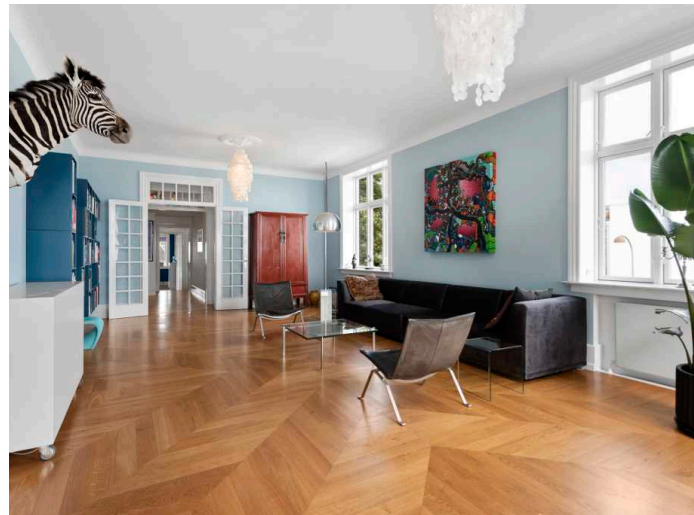
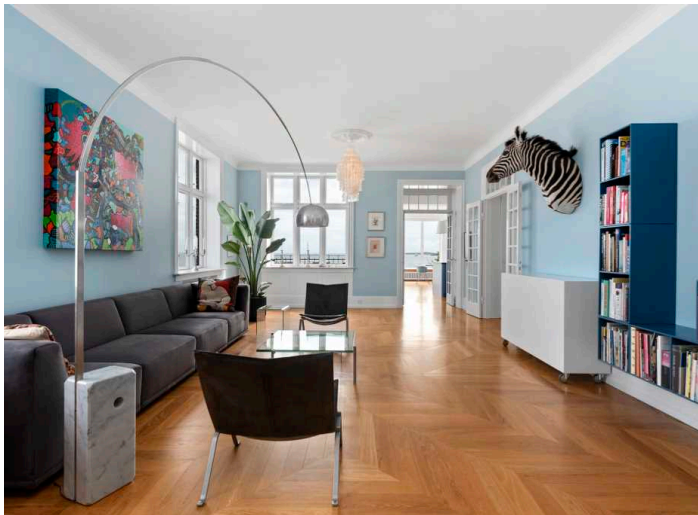
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000

Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

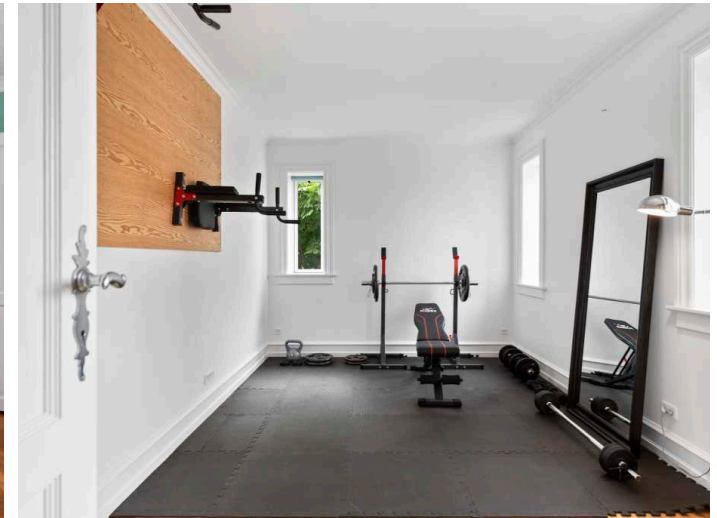
Dato: 27.6.2021



Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000

Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021



Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000

Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 1BD Hellerup
BFE-nr.: 2018869
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1905

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019444
Offentlig ejendomsværdi: 11.700.000,00
Heraf grundværdi: 6.424.500,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.693.000,00
Grundskatteloftsværdi: 2.511.100,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele
type: Fryser mærke: Liebherr
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 241 m²
Heraf boligareal: 241 m²
Heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 241 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/2
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.2.1900 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
30.5.1906 Dok om vinduer og afstand fra 1BC
8.2.2006 Dok om bade- og badebro
21.2.2017 VEDTÆGTER for E/F FREDERIKKEVEJ 20-22
28.5.2019 Samejeoverenskomst
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Husforsikring opkræves over fællesudgifterne

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme pr. kvartal udgør ca. kr. 3.625,- Så årligt kr. ca. 14.500,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ejere er hver især berettiget til at udleje den del af ejendommen, som hver især disponerer over i henhold til § 1. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antal af beboelsesrum.

Husdyr: Hver af parterne må højst have 1 kat. Andre husdyr må kun anskaffes efter nærmere aftale med den anden part. Dog skal hver part være berettiget til at anskaffe dyr, som til enhver tid forbliver i vores respektive lejligheder, som ikke ved lugt, støj, forurening og lignende generer den anden part. Hvis parterne anskaffer sig hund, må hunden ikke uden nærmere aftale luftes i den fælles have.

Områdeklassificering:

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.

Om nyt boligskattesystemDet forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.**Separatkloakering:**

Gentofte kommune har i 2015 vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 6 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Forurening

En lille del af grunden er registreret som V2 forurenet pga. en gammel olietank. Er ikke til skade for dyr og mennesker.

Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	77.558,00	Kontantpris/udbetaling	27.950.000,00
Ejendomsskat	25.281,47	Tinglysningsafgift	169.450,00
Rottebekæmpelse	368,10	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Renovation	4.304,02	I alt	28.144.450,00
Skorstensfejning	884,73	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Fællesudgifter, vedligeholdelse	32.436,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	140.832,32		

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: 1.400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 112.753 md./ 1.353.038 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 98.198 md./ 1.178.381 år v/ 23,19 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.6.2021. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: 27.950.000

Sagsnr.: 19990000443
Ejerudgift/md.: 11.736

Dato: 27.6.2021
