

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

Sagsnr.: 19990000443  
Ejerudgift/md.: 11.147

Dato: 31.12.2022



### Beskrivelse:

**Sublim udsigtslejlighed på 241 m<sup>2</sup> 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. Garderober, indbyggede skabe og køkken er fra Kitchen Tailor, som sammen med køkkenets blå nuancer holder Øresund i hånden. Den sjældne store lejlighed på 241 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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

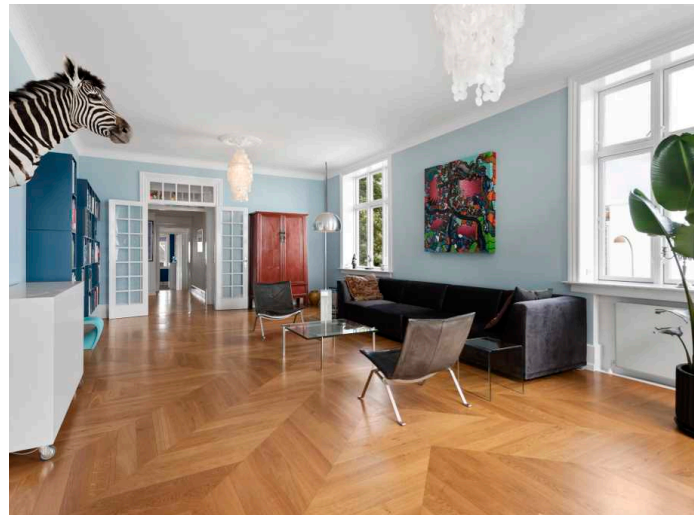
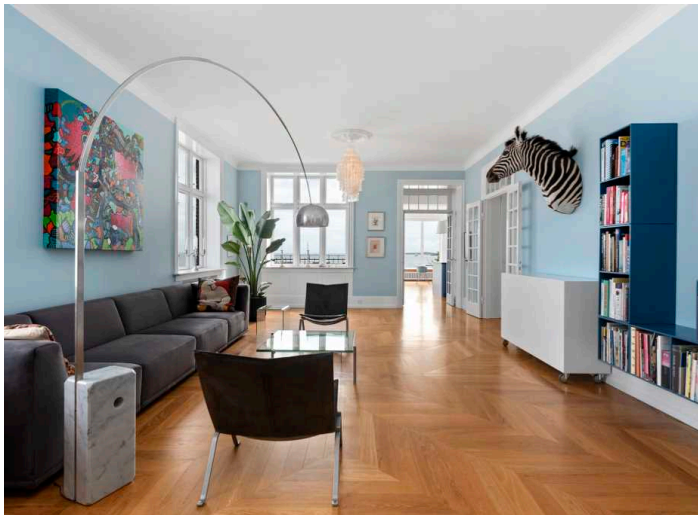
# LÜTZAU

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.: 11.147

Dato: 31.12.2022





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

Sagsnr.: 19990000443  
Ejerudgift/md.: 11.147

Dato: 31.12.2022



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

Sagsnr.: 19990000443  
Ejerudgift/md.: 11.147

Dato: 31.12.2022



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Frederikkevej 20, 1., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 27.950.000Sagsnr.: 19990000443  
Ejerudgift/md.: 11.147

Dato: 31.12.2022

Ejendomsdata:**Ejendommen**

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

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2021  
Offentlig ejendomsværdi: 11.700.000,00  
Heraf grundværdi: 6.424.500,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.195.000,00  
Grundlag for ejendomsskat: 2.581.400,00

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: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 241 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 0 m<sup>2</sup>

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

Brugsret og fællesfaciliteter

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

Sagsnr.: 19990000443  
Ejerudgift/md.: 11.147

Dato: 31.12.2022

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

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 boligskattesystem

Det 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 salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skateloftsværdier. 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](http://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.: 11.147

Dato: 31.12.2022

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>              | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>     |               |
|---------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat                     | 122.618,00     | Kontantpris/udbetaling           | 27.950.000,00 |
| Ejendomsskat                          | 25.987,00      | Tinglysningsafgift skøde         | 169.550,00    |
| Rottebekæmpelse                       | 369,00         | Halv ejerskifteforsikringspræmie |               |
| Renovation                            | 4.439,00       | I alt                            | 28.119.550,00 |
| Skorstensfejning                      | 884,73         |                                  |               |
| Fællesudgifter, vedligeholdelse       | 26.040,00      |                                  |               |
| Anpart B's andel af ejendomsværdiskat | -46.576,00     |                                  |               |
| Ejerudgift i alt 1. år:               | 133.761,73     |                                  |               |

**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: 163.123 md./ 1.957.480 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 131.482 md./ 1.577.786 år v/ 24,40 %  
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: 31.12.2022. 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: 1/1 - 1/7. **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.: 11.147

Dato: 31.12.2022

**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 |
|------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 1,00               |               |              |     |                      |                             | Nej               |                    |
| REALKREDIT DANMARK A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,19              |               |              |     |                      |                             | Nej               |                    |

**Ejendomsværdiskat:**

Ejendomsværdiskat m.v. er beregnet på baggrund af oplyst fordeling. Der tages forbehold for ejendomsværdiskat, idet denne ikke opkræves særskilt, men fordele mellem anpart 1 og anpart 2 jf. fordelingstal.