

## 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: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000

Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021



### Beskrivelse:

Gennemrenoveret rækkehus beliggende på Sundvænget i Hellerup. Den særdeles attraktive og populære rækkehusbebyggelse er tegnet af arkitekt Thorkild Henningsen. Sundvænget er en af Hellerups absolut bedst beliggende og mest eftertragtede adresser med adgang til vejens private strand med badebro og tilhørende fodboldbane langs vandet. Rækkehuset er oprindeligt opført i 1925 og beliggende på 301 m<sup>2</sup> grundareal med sydvendt have. Ejendommen er gennemrenoveret ude som inde med smagfulde løsninger, der passer til husets stil med materialer af højeste kvalitet og mange gode opbevarings- og skabsløsninger. Rækkehuset indeholder bl.a. vindfang med garderober og gæstetoilet, hyggelig forstue med indbygget reol på endevæg og trappeløb til de øvre etager. Den lyse dagligstue er indrettet med hyggelig karnap, brændeovn og udgang via dobbeltdør til ejendommens sydvendte have. Endvidere spisestue med stort vindue. I forbindelse med spisestuen flot Boffi køkken. Køkkenet er opdelt i to afdelinger med niveauforskel og få trin ned til spisekøkkenet, som er etableret i den tidligere garage. Herfra udgang til en skøn gårdhave som også har et integreret udhus. Fra den nedre del af køkkenet adgang til kælderrum indrettet som bryggers og vinkælder. På 1. sal: Repos, 3 gode børneværelser samt 2 badeværelser. På 2. sal: Stor forældreafdeling med sundkig fra kvisten, gaspejs og mange indbyggede skabe. **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.

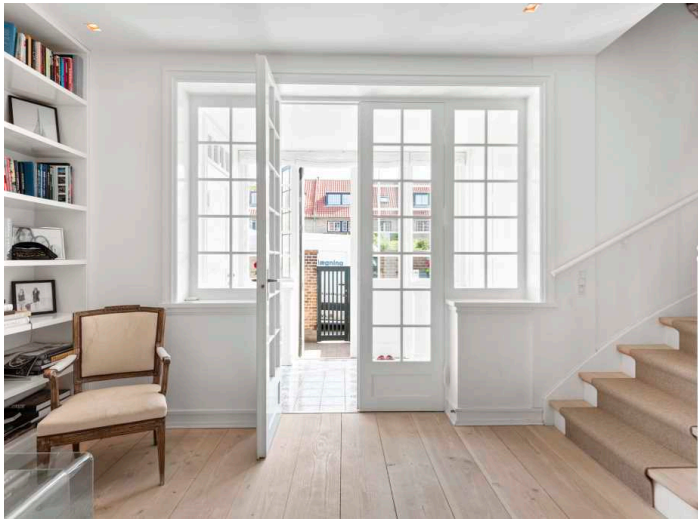
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lutzau

Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000

Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

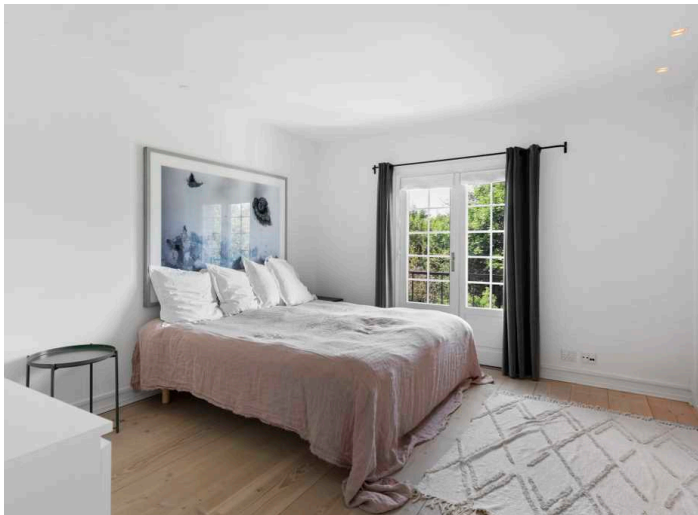
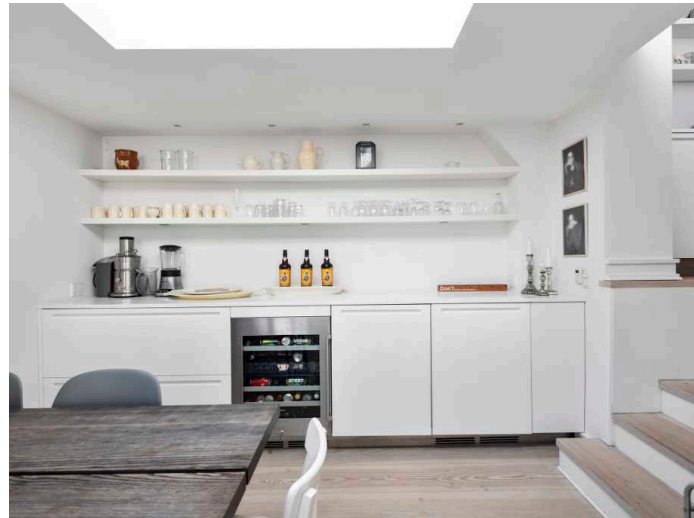
Dato: 18.6.2021



Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000

Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

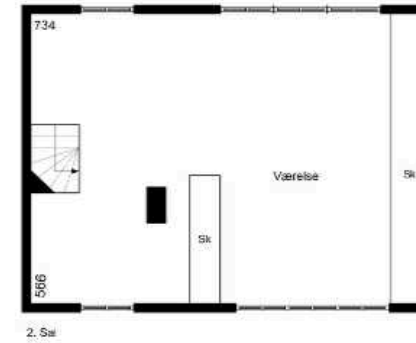
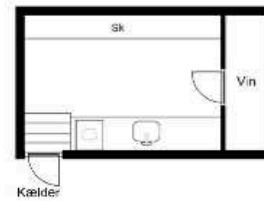
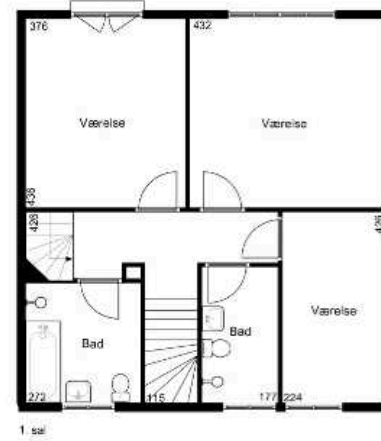
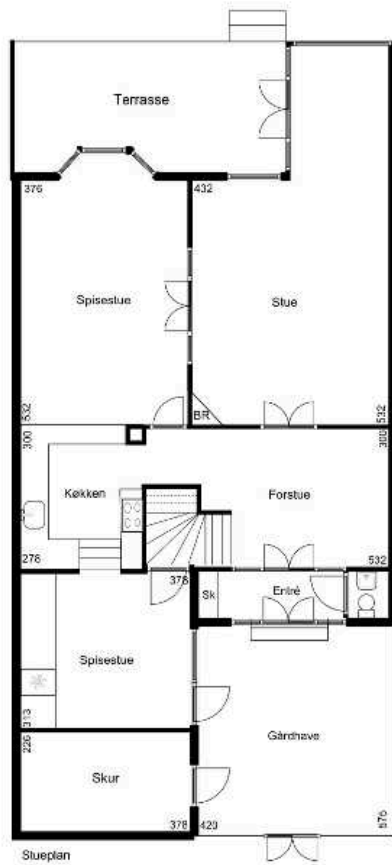
Dato: 18.6.2021



Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000

Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 33CØ Gentofte m.fl.  
BFE-nr.: 2008814 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1927

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 7.800.000,00  
Heraf grundværdi: 3.907.400,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.885.000,00  
Grundskatteloftsværdi: 2.397.700,00

Tilbehør:

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

De på ejendomme værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**

Grundareal udgør:	312 m <sup>2</sup>
-heraf vej:	10 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	4 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	15 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	52 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	232 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	37 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	16 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	21 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 11-06-2021	

**Grundejerforeningsforhold:**

Sikkerhed til grf.:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.5.1924 Dok om vedligeholdelse mv, Vedr 33EÆ  
18.6.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt  
15.9.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv  
1.12.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33CT 3\_D\_198  
1.12.1926 Dok om adgangsret til fælles strandareal  
1.12.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33cu  
1.12.1926 Fjernelsesdeklaration  
1.7.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug, Resp lån i off midler  
17.8.1927 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
5.12.1928 Dok om grundejerforening mv  
17.1.2007 Lokalplan 220 for et boligområde ved Sundvænget  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000

Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej insekt:  Ja  Nej rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.753,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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 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](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 2 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.

Adresse: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	53.318,00	Kontantpris/udbetaling	33.000.000,00
Ejendomsskat 2021	38.363,20	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Husforsikring anslået	10.000,00	Tinglysningsafgift	199.750,00
Rottebekæmpelse	390,00	I alt	33.224.750,00
Renovation	3.610,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Skorstensfejning	394,09		
Grundejerforening anslået	1.000,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	107.075,29		

**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: 1.650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 133.651 md./ 1.603.810 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 116.407 md./ 1.396.885 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: 17.6.2021. 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: Sundvænget 12, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 33.000.000Sagsnr.: 19990000465  
Ejerudgift/md.: 8.923

Dato: 18.6.2021

**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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------