

## 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 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000

Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022



### Beskrivelse:

Rækkehus til istandsættelse beliggende fjerde hus fra vandet 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 legepladsområde og fodboldbane langs vandet. Rækkehuset er oprindeligt opført i 1926 og beliggende på 307 m<sup>2</sup> grundareal med sydvendt have. Boligen indeholder hall, gæstetoilet, lys dagligstue med brændeovn og i forskudt plan stor karnap og udgang via dobbeltdør til ejendommens sydvendte have. Endvidere spisestue med stort vindue og køkken. Kælderen indeholder ét disponibelt rum og vaskekælder. På 1. sal: Repos, badeværelse, forældresovneværelse samt tre gode børneværelser. Herudover uudnyttet anden sal og 13 m<sup>2</sup> indbygget garage. Efter aftale kan udleveres gennemarbejdet arkitekt/ingeniør og renoveringsplan (inkl. budget) indeholdende brand - og certificeret statiker beregninger for bl.a. tagkonstruktionen. **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

Adresse: Sundvænget 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000

Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022



Adresse: Sundvænget 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000

Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022



Adresse: Sundvænget 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 33CI Gentofte m.fl.  
BFE-nr.: 2008797 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1926

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2021  
Offentlig ejendomsværdi: 7.150.000,00  
Heraf grundværdi: 3.889.700,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.412.500,00  
Grundlag for ejendomsskat: 2.453.600,00

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Gaggenau  
type: Kogeplade mærke: Gaggenau  
type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch  
type: Skabsfryser mærke: Miele  
type: Emhætte mærke: SMEG  
type: Opvaskemaskine mærke: AEG  
type: Vaskemaskine mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**

Grundareal udgør:	307 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	107 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	20 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	170 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	107 m <sup>2</sup>
-heraf Række-, kæde- og klyngehus	107 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 24-01-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Servitutter:**

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 fælles brandmur/gavl mv, Vedr 33CH  
15.9.1926 Fjernelsesdeklaration  
15.9.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv  
6.10.1926 Dok om færdselsret mv  
6.10.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33CH  
6.10.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33BU  
9.2.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse 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 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000

Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.096,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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: 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**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 2, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:** Der findes 1 stk. brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Adresse: Sundvænget 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	39.143,00	Kontantpris/udbetaling	25.995.000,00
Ejendomsskat 2022	39.257,60	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Husforsikring	10.000,00	Tinglysningsafgift	157.750,00
Grundejerforening/vejlaug	2.500,00	I alt	26.177.750,00
Renovation	7.080,00		
Rottebekæmpelse	357,50		
Skorstensfejning	400,69		
Ejerudgift i alt 1. år:	98.738,79		

**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: 1.300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 161.070 md./ 1.932.842 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 127.598 md./ 1.531.179 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: 24.10.2022. 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: Sundvænget 44, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 25.995.000Sagsnr.: 19990000522  
Ejerudgift/md.: 8.228

Dato: 25.10.2022

**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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------