

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: Svanemøllevej 66, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 19990000769
Ejerudgift/md.: kr. 12.535

Dato: 9.10.2024



Beskrivelse:

Lejlighed i Ambassadekvarteret med imponerende høj loftshøjde

Roligt beliggende og midt i Ambassadekvarteret, der er karakteriseret af sine store og markante villaer, og ja, ambassader, finder du denne smukke hvide palæejendom, der med sin imponerende rundbuearkitektur byder på plads, plads og atter plads. I dag rummer ejendommen to store separate lejligheder, der begge nu helt unikt udbydes til salg samtidig.

Svanemøllevej ligger parallelt med Ryvangs Allé og Strandvejen og på en god og stille hjørnegrund ligger smukke og højloftede nr. 66. Villaen har ligget der siden 1907, og nu venter den åbent og godmodigt på ny energi ude som inde. Nye pust vil gavmildt blive kvitteret med uendelige og kreative muligheder for at sætte sig eget præg og på den måde skabe den pragtejendom, som både beliggenheden og ejendommen fortjener.

Livet i Ambassadekvarteret er en dejlig blanding af det urbane liv og naturskønne områder, hvor Mindelunden og Ryvangen ligger som kulturelle fristeder i nær afstand. Vi er tæt på det hele, og alligevel føles det som et lille stille frimærke, hvor en overflod af attraktioner ligger i gå- eller cykelafstand. Svanemøllebugtens lækre strand, Waterfront shopping center, Tuborg havn, gode restauranter og cafeer og Hellerup Station med offentlige transportmidler, der kan tage dig i alskens retninger.

Området præges af sine små alleer, der krydser de brede gader, og det eftertragtede kvarter kan ikke undgå at føles internationalt med de mange forskellige landeflag, der vejrer fra ambassadernes flagstænger. Biler med blå nummerplade triller roligt rundt blandt de smukke villaer og hele stemningen er mangfoldig og ikke mindst tryk.

Lejlighedens første sal er helt uden skrå vægge og de høje paneler er endnu mere udtalt heroppe. Loftshøjden er imponerende høj for en første sal og byder på samme smukke cirkelformede stue, som heroppe har udgang til udvendig balkon. Køkkenet er nyere og byder på ståldetaljer, mens der både er stue på den ene og den anden etage, hvor 2. etagen har adgang til en tagterrasse med flotte kig ud over kvarterets klassiske tagrygge og gamle træer. 2. salen byder derudover på et stort badeværelse og to værelser.

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 Lützu

Adresse: Svanemøllevej 66, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 19990000769
Ejerudgift/md.: kr. 12.535

Dato: 9.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 4208 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 148183
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 15.065.000,00
Grundværdi: 9.915.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.052.000,00
Grundlag for grundskyld: 7.932.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Vaskemaskine mærke: Miele

Tørretumbler virker ikke optimalt og skal udskiftes. Sælger medtager microovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 306 m²
Heraf tinglyst boligareal: 306 m²
BBR-boligareal: 288 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.1.1585 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.8.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.2.1922 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.2.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
15.4.1970 Vedtægter for ejerforening, matr nr 4208 mm
20.12.1976 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
16.5.1991 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F 13I)
21.2.1996 Lokalplan nr. 251

Lokalplaner

Ryvangskvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Svanemøllevej 66, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 19990000769
Ejerudgift/md.: kr. 12.535

Dato: 9.10.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Samlet anslået varmeforbrug for hele ejendommen jf. energimærke: 57.100 kr.

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 stk. brændeovn 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.

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 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: Svanemøllevej 66, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 16.995.000Sagsnr.: 19990000769
Ejerudgift/md.: kr. 12.535

Dato: 9.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 86.848,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 40.453,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.000,00
Husforsikring anslået andel	kr. 10.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	103.850,00
Renovation anslået	kr. 3.500,00	I alt	kr.	17.123.850,00
Røttebekæmpelse	kr. 224,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Skorstensfejer anslået	kr. 600,00			
Grundejerforening	kr. 800,00			
Fællesudgifter anslået	kr. 8.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 150.425,64			

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: 850.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 94.427 md./ 1.133.122 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 76.703 md./ 920.432 år v/ 24,50 %

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 annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 8.10.2024. 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: Svanemøllevej 66, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 19990000769
Ejerudgift/md.: kr. 12.535

Dato: 9.10.2024

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: