

## 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: Svanemøllevej 66, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 19990000808  
Ejerudgift/md.: kr. 7.594

Dato: 30.10.2024



### Beskrivelse:

#### **Lejlighed i Ambassadekvarteret med muligheder og skønne klassiske detaljer**

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 pragteejendom, 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.

Stuelejligheden præges af klassiske detaljer som smukke gulve i parketmønster, tunge massive fyldningsdøre, stuk og høje paneler.

Masser af skønne bevaringsværdige detaljer, der kan underbygge originaliteten i det færdige resultat. Stuen imponerer med sin halvrunding og der er brændeovn og adgang til vinterhaven.

**Beskrivelsen fortsættes på næste side**

### 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, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 19990000808  
Ejerudgift/md.: kr. 7.594

Dato: 30.10.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa med ejerlejlighedsstatus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 4208 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 148182  
Ejerl.nr. 1  
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: 10.295.000,00  
Grundværdi: 6.378.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.236.000,00  
Grundlag for grundskyld: 5.102.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 226 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 161 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 181 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 1/2  
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, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 19990000808  
Ejerudgift/md.: kr. 7.594

Dato: 30.10.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det samlede anslåede varmemforbrug i hele ejendommen udgør jf. energimærke 57.100 kr. pr. år.

#### 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### 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.

##### **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, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 10.950.000Sagsnr.: 19990000808  
Ejerudgift/md.: kr. 7.594

Dato: 30.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 42.003,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.950.000,00
Grundskyld 2024	kr. 26.022,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.424,50
Husforsikring	kr. 10.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	67.550,00
Renovation	kr. 3.500,00	I alt	kr.	11.034.974,50
Røtdebekæmpelse anslået	kr. 200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Grundejerforening	kr. 800,00			
Fællesomkostninger anslået	kr. 8.000,00			
Skorstensfejer anslået	kr. 600,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 91.125,60			

**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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.747 md./ 728.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.341 md./ 592.098 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: 30.10.2024. 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, st., 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 10.950.000Sagsnr.: 19990000808  
Ejerudgift/md.: kr. 7.594

Dato: 30.10.2024

**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:****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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,06			0			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,22			0			Nej	