

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: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022



Beskrivelse:

Fald i søvn til lyden af blide bølgeskvulp og vågn op til solopgangen over Øresund. Her kommer vandet så tæt på, at man får fornemmelsen af at være på krydstogt hele året rundt.

Med både en østvendt og en vestvendt altan, har denne perle af en lejlighed, alt hvad den kræsnе livsnyder kunne drømme om. Lejligheden er perfekt indrettet med entre og køkken lige ud til den vestvendte altan, hvor middagen kan indtages i aftensolen. Bad & toilet er placeret i midten. Både stue og værelse har direkte adgang til den østvendte altan, hvor især morgenkaffen må siges at være oplagt. Ejendommen har egen adgang lige ud til stranden og din morgendukket i Øresund. Du er 100 meter fra den charmerende Hellerup Havn.

Her er fuldstændig stille og roligt og det eneste du hører er vandet, samtidigt med at Hellerups skønne pulserende liv ligger i gåafstand fra lejligheden. Hellerup Strandvej byder på masser af shoppe og indkøbsmuligheder, samt mange hyggelige restauranter og cafeer. Her er et helt særligt miljø som emmer af sjæl og charme. En lille by i byen. Øregårdsparken som ligger i gåafstand, kan nydes til en lille spadseretur eller afslapning i denne lille oase. Her er også gode offentlige transportmuligheder, hvad enten du skal nordpå eller mod København.

Der er desuden parkeringsmulighed på matriklen til alle ejere.

Dette er en drømme-beliggenhed.

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: James Iuel-Brockdorff

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

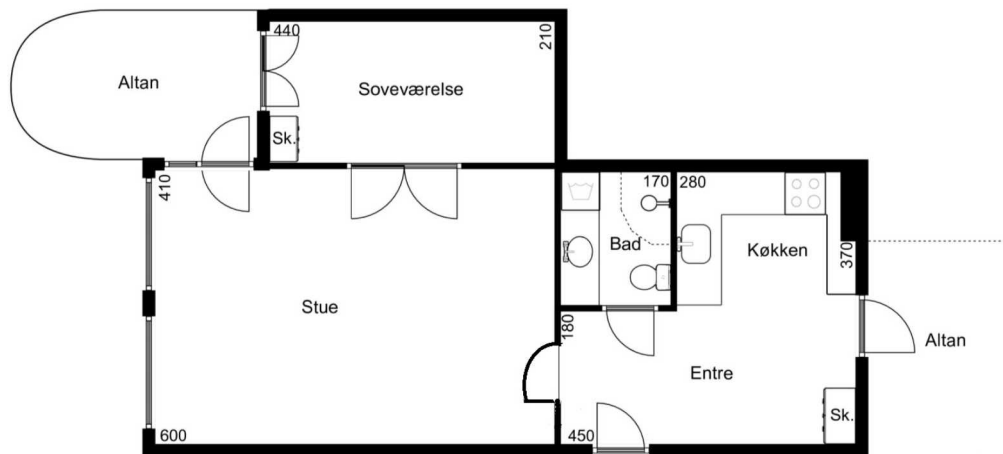
Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

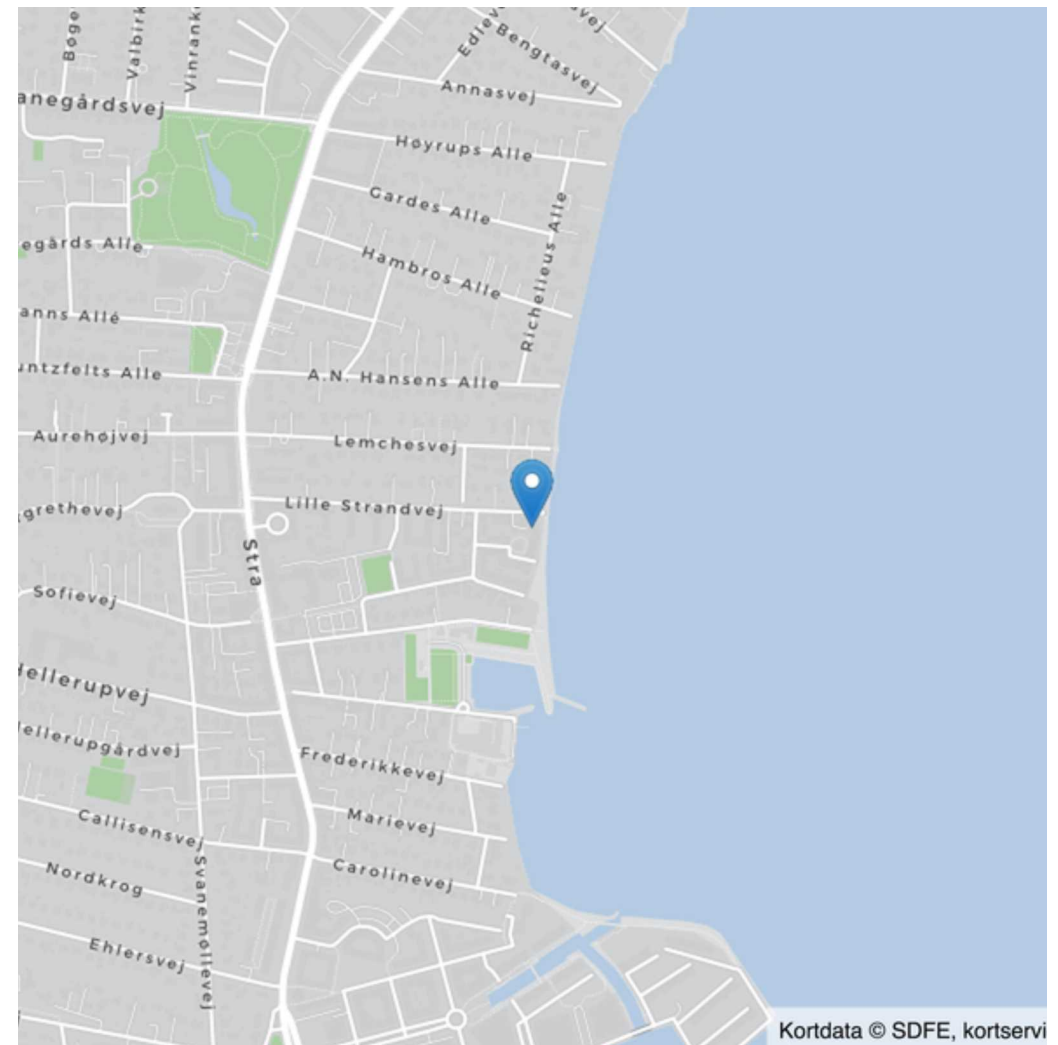
Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	16 db Gentofte
BFE-nr.:	188950
Ejerl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alm. vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	2.100.000 kr.
Heraf grundværdi:	104.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.522.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	111.600 kr.

Arealer

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	65 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	29/1000
Tinglyst fordelingstal:	29/1000
Adm. fordelingstal:	29/1000
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse - E/F Lille Strandvej 28-32/Ejerpantebrev - E/F Lille Strandvej
	28-32
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdehvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til pulterrum i kældere. Administrator er ikke bekendt med nr. på pulterrum

Fælles:
Aflæst cykelparkering
fællesvaskeri mod særskilt betaling

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Ejendommen opvarmes med Fjernvarme

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	1.678	Kontantpris/udbetaling	7.400.000
Ejendomsværdiskat	14.007	Tinglysningsafgift af skødet	46.150
Skadedyrsbekæmpelse	105	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	4.875
Fællesudgifter	21.692	Ejerskiftegebyr administratør, anslået	1.275
Grundfond	2.784	I alt	7.452.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

40.266

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.338 md./ 436.053 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.881 md./ 346.576 år v/30,60%
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: 25.04.2022

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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/landingside>

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

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:

ingen jf. administrator

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Se ejendomsdatarapport

Lokalplan: Se ejendomsdatarapport

Varmeplan: Se ejendomsdatarapport

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1937 lbnr. 21339-03 Tillægstekst Dok om afhjælpning af visse ulemper hidrørende fra gulvene i ked el- og brændselsrum Filnavn: 3_R_663

Nr. 2 lyst d. 24.09.1947 lbnr. 13759-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 3_R_663

Nr. 3 lyst d. 16.11.1956 lbnr. 8049-03 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 3_R_663

Nr. 4 lyst d. 09.10.1959 lbnr. 9872-03 Tillægstekst Dok om flytning af plankeværk, Vedr 16CK, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_R_663

Nr. 5 lyst d. 11.02.1991 lbnr. 2725-03-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende, tillige tillæg Filnavn: 3_R_663

Nr. 6 lyst d. 28.06.1991 lbnr. 10969-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 88 Filnavn: 3_AH_90

Nr. 7 lyst d. 03.07.1996 lbnr. 25468-03 Tillægstekst Ændring af vedtægter lyst 11/2 1991 (2725) tillæg til 11.02.1991 - 2725-03-S0001 Filnavn: 3_R_663

Nr. 8 lyst d. 30.04.2003 lbnr. 14440-03 Tillægstekst Deklaration ang. Kloakanlæg mv Filnavn: 3_R_663

Nr. 11 lyst d. 19.02.2015 lbnr. 1006106529 Tillæg til 11.02.1991 - 2725-03-S0001 Filnavn:

9dc2f071-7322-4ad5-b8c6-5e8386627b5a

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet men over et defineret mindstekriterium.

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskaftesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskaftesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskaftesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Udlejning

Tilladt se vedtægterne - Udlejning kræver bestyrelsens forudgående godkendelse

Husdyr

Tilladt se husorden pkt 17

Adresse: Lille Strandvej 32, 1. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: 7.400.000

Sagsnr.: S3049HL
Ejerudgift/md.: 3.356

Dato: 25.04.2022

Arbejdsforpligtigelser

Omkring arbejdsforpligtigelser, sociale arrangementer m.v. i ejerforeningen, henvises til opslag på ejendommen.

Navneskilt

Når ny beboer indflytter er der fra ejerforeningens side krav om nyt navneskilt til indgang, postkasse og dør til lejligheden. Navneskilt skal være af metal og der må ikke være håndskrevne navneskilte på postkasse mv.