

Salgsopstilling

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

Dato: 19.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Lyngbyvej 301, st., en attraktiv stuelejlighed i Hellerup, der byder på hele 151 veludnyttede kvadratmeter, perfekt for den pladskrævende familie. Denne indbydende bolig er en oplagt mulighed for jer, der drømmer om at kombinere bylivets fordele med behovet for mere plads og egen have.

Lejligheden udfolder sig i ét plan og byder på et stort køkken-alrum, der danner rammen om familiens samvær og gastronomiske udfoldelser. Fra alrummet er der adgang til to hyggelige stuer, der giver plads til afslapning og gæster. Med tre værelser er der god plads til både børn og hjemmekontor. Boligen rummer desuden et badeværelse med toilet samt et separat gæstetoilet, hvilket understøtter en travl hverdag.

En særlig bonus er den 30 kvm store kælder med direkte adgang fra boligen, som tilbyder praktisk plads til vaskeri og opbevaring. Udenfor venter en 17 kvm stor træterrasse, der inviterer til afslapning og socialt samvær i det fri. Terrassen kan overdækkes, så I kan nyde udelivet selv på de varmeste dage. Herfra er der direkte adgang til den fælles have, hvor børnene kan lege frit og sikkert.

Med en beliggenhed i Gentofte er I tæt på både natur og byens mange tilbud, mens I nyder godt af en overkommelig pris. Dette er en unik chance for at skabe jeres drømmebolig med masser af plads og egen have. Velkommen hjem.

Vigtig information:

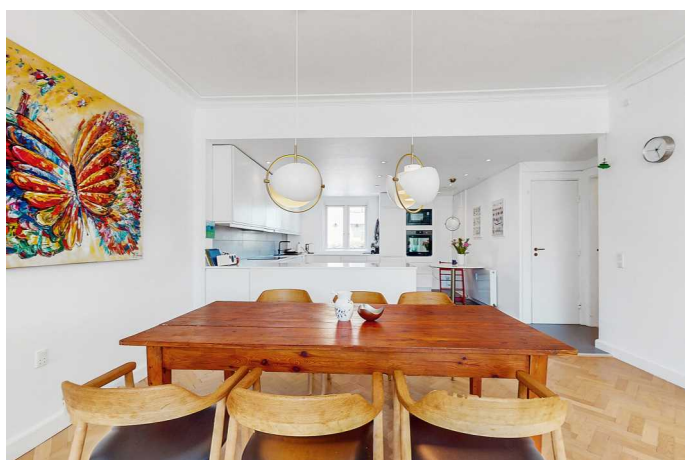
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

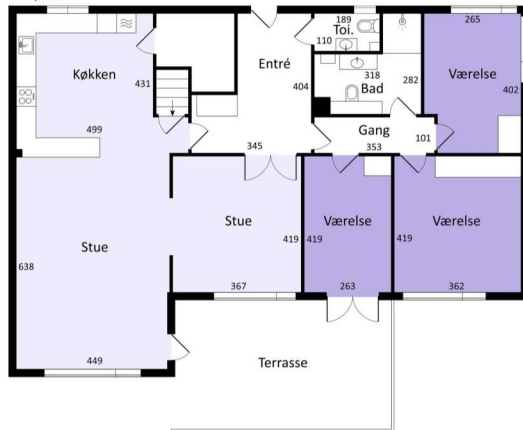
Dato: 19.06.2024



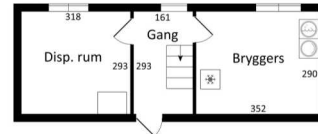
Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

Dato: 19.06.2024

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

Dato: 19.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	4 h Gentofte
BFE-nr.:	192934
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.050.000 kr.
Grundværdi:	639.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	177 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	146 m ²
Heraf kælderareal:	31 m ²
BBR-boligareal:	151 m ²
Øvrige arealer:	31 m ²
- Kælder, TILHØRER	31 m ²
LEJLIGHEDEN jf., BBR:	

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	615/1620
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	41.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Temalokalplan for sekundære bygninger
Temalokalplan for hegning
for fritliggende kældre og havede opholdsarealer
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.09.1915 lbnr. 2968-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_B_2
Nr. 2 lyst d. 23.01.1931 lbnr. 11592-03 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 3_D_133
Nr. 3 lyst d. 20.07.1940 lbnr. 4851-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 3_H_183
Nr. 4 lyst d. 04.03.1975 lbnr. 3131-03 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 3_N_158
Nr. 5 lyst d. 23.09.1983 lbnr. 25240-03-S0001 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 3_H_473
Nr. 7 lyst d. 25.06.2012 lbnr. 1003661452 Filnavn: 4ad349e5-ce67-4dca-86fe-c382649ba203

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Parkeringsplads - fælles privat
Fællesvaskeri - mod betaling
En ældre gildesal samt et fyrrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup Kontantpris: kr. 5.595.000		Sagsnr.: MP-0000-5836 Ejerudgift/md.: kr. 5.010	Dato: 19.06.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 14.172 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug Endvidere er der betalt aconto varme kr. 20.520 i 2023.		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.		Om boligskat: Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk	
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: Energimærke D.		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægn ing som foruren et.	

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

Dato: 19.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
12.444
8.156
39.480
38Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslåetkr.
kr.
kr.
kr.5.595.000
35.450
1.500
5.631.950

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

60.118

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.787 md./ 381.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.747 md./ 308.966 år v/24,74%
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: 19.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 5.010

Dato: 19.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering