

Salgsopstilling

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024



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.

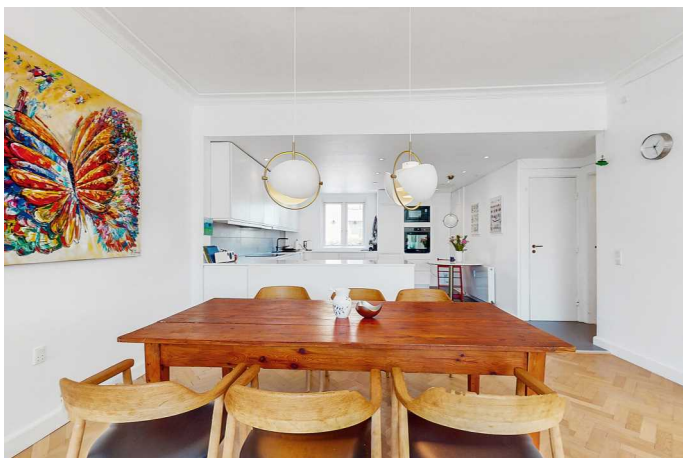
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

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

Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024



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

Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

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

 Sagsnr.: MP-0000-5836
 Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.478.000 kr.
Grundværdi:	1.999.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.182.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.599.200 kr.

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

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

Opvaskemaskine - Bosch
 Køleskab - Siemens
 Ovn - Samsung
 Kogeplade - Siemens
 Microbølgeovn - Electrolux
 Væksemaskine - Gorenje
 Tørretumbler - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

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

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021
 Plan - Lyngbyvej
 Plan - Dyssegårdsvej og Ellemosevej
 Plan - Kommuneplanstrategi 2024

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

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

Adresse: Lyngbyvej 301, st., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.595.000Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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.

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 salgsoptillingens 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

 Sagsnr.: MP-0000-5836
 Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.430	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	8.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Ejerforening	kr.	39.480	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	38	I alt	kr.	5.631.950
Ejerudgift i alt 1 år			74.104		

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

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/nettoydelelse 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 31.729 md./ 380.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.700 md./ 308.401 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: 16.07.2024
 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/landingside>

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

Sagsnr.: MP-0000-5836
Ejerudgift/md.: kr. 6.175

Dato: 16.07.2024

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