

## Salgsopstilling

Adresse: Hønningsens Alle 52, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 111792  
Ejerudgift/md.: 10.829

Dato: 15-01-2018



### Beskrivelse:

#### STOR OG VILNDRETTET PALÆEJENDOM

Pragfuld ejendom i engelsk country stil, beliggende i smuk havearkitekteregnet have med mange spændende planter, lækroge, terrasser m.m.

Ejendommen indeholder: møblerbar sittinghall med gæstetoilet, 2 mukke og lyse opholdsstuer (den ene med pejs) og adgang til udestue, stor og præsentabel spisesstue delvis åben til nyere stort og lækkert køkken med alle hvidevarer, stort værelse med 3 terrassedøre til haven, loft til kip og adgang til brusebadeværelse.

Første salen nummer 3 meget store soveværelser og stort karbadeværelse.

Anden salen nummer yderligere 2 gode værelser, brusebadeværelse og thekøkken.

Herudover har ejendommen 43 m2 kælder.

### 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 ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver: Peter Sander

Adresse: Henningsens Alle 52, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.:  
Ejerudgift/md.: 10.829

111792

Dato: 15-01-2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 13cc Gentofte  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el.  
Oprørt/ombygget år: 1916

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 1676 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: tingbog  
Hovedbyg.bebyg.areal: 237 m<sup>2</sup>  
- heraf garage (Integreret): 53 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 43 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 176 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 360 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (ell  
- af dato: 02-01-2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2016  
Offentlig ejendomsværdi: 9.200.000  
Heraf grundværdi: 4.592.100  
Evt. ejerboligværdi: 4.252.500  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.703.000  
Grundskatteeftersværdi:

#### Tilbehør:

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

Der medfølger hårde hvidevarer som beset i ejendommen, specificeres nærmere ved købsaftale

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrensninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 1.B45 Bernstorffsvej og Henningsens Allé  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.B45 Bernstorffsvej og Henningsens Allé  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.B45 Bernstorffsvej og Henningsens Allé  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.B45 Bernstorffsvej og Henningsens Allé  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.B45 Bernstorffsvej og Henningsens Allé  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.T1 Jernbaneareal i Hellerup bydel  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.T1 Jernbaneareal i Hellerup bydel  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.T1 Jernbaneareal i Hellerup bydel  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.T1 Jernbaneareal i Hellerup bydel  
Kommuneplan/Rammeområde: 1.T1 Jernbaneareal i Hellerup bydel  
Lokalplan: 34 Lokalplan 34 for et område mellem Ber...  
Lokalplan: 34.1 Tillæg 1 til Lokalplan 34  
Lokalplan: 395 Lokalplan 395 for altaner og tagetæra...

05.07.1983-16905-03 Lokalplan nr. 34

31.10.1989-18152-03 Dok om till til at benytte 24 m2 i stueetagen på nærm fastsatte vilkår  
03.06.2004-22226-03 Lokalplan nr. 34.1

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hemningsens Alle 52, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 111792  
Ejerudgift/md.: 10.829

Dato: 15-01-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja  
insekt: Ja  
rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:  
Udgift kr.: 44.240  
Forbrug: m3  
Udgiften er beregnet i år: 2015  
Ejendommens primære varmekilde: fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug jf. ejendommens energimærke

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:  
Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: E

Adresse: Henningsens Alle 52, 2900 Hellerup  
 Kontantpris: 15.995.000  
 Sagsnr.: 111792  
 Ejerudgift/md.: 10.829  
 Dato: 15-01-2018

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsskatter:	46.059,20	Kontantpris:
Husforsikring:	66.775,00	Tinglysningsgift af skødet
Ejendomsværdiskat:	6.200,00	Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået
Renovation:	485,94	
Skorstensfejning:	192,37	
Rottebekæmpelse:	10.237,00	
Nuværende forsikringsudgift:		
I alt		kr. 16.180.885,00
Ejerudgift i alt 1.år:	129.949,51	

**Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:**  
 Gæld udenfor købesummen:  
 INGEN

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 800.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 70.951 md./ 851.418 år. Netto **ex** ejerudgift: 60.921 md./ 731.054 år v/ 24,19%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**  
 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 annuetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15-01-2018

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuetsprincippet. 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: april-oktober

**Forbehold:**  
**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Henningsens Alle 52, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 15.995.000

Sagsnr.: 111792  
Ejerudgift/md.: 10.829

Dato: 15-01-2018

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

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark KA	Kontant	5.954.000	5.820.656	6.043.681	DKK	0,447 /	98.264,84	22	1,4	0,00		Nej	0,00
Realkredit Danmark KA	Kontant	5.956.000	5.941.121	5.991.250	DKK	0,952 /	276.698,70	22	1,2	0,00		Nej	0,00



