

Salgsopstilling

Formulærens 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: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 31200000040
Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023



Beskrivelse:

Indflytningsklar og renoveret Hellerup-villa med fjernvarme.

Boligen blev renoveret i 2020 med blandt andet nye gulve, nyt køkken og maling af væggene. Der er ligeledes isolerende trelagsruder i vinduerne. Boligen er dermed klar til indflytning og byder på en god og funktionel planløsning til en familie med børn, eller til jer, der har brug for et eller flere hjemmekontorer, hvor man kan lukke døren.

Huset er opført i 1955 og rummer stadig designmæssige detaljer fra dengang, hvilket er med til at skabe en rar og venlig atmosfære. I får således både stukkanter og rosetter i loftet, ligesom loftshøjden med sine 2,53 meter er med til, at lysindfaldet kan gøre sig gældende. Der er således gennemlyste opholdsrum fra øst til vest, da spisestuen vender mod øst og opholdsstuen mod vest.

Den lyse og åbent indrettede opholdsafdeling byder på køkken, spisestue og opholdsstue plus udgang gennem dobbeltdør til en overdækket vestvendt terrasse, hvilket giver en god sammenhæng mellem det indendørs og udendørs areal i især årets lune og varme måneder. Udover den velindrettede stueplan får I også en fin underetage der byder på et ekstra badeværelse, vaskerum med god opbevaringsplads og et stort opholdsrum med Minekøkken og håndvask.

Underetagen er ligesom resten af boligen renoveret og klar til at blive taget i brug.

Haven er af overkommelig størrelse og ganske nem at passe i hverdagen, samtidig med at den giver jer mulighed for at nyde livet udenfor. Her er flere gode hyggesteder, ligesom I kan indtage alle måltider under taget på den overdækkede terrasse og i ugenerede omgivelser uden indkig. Der er naturligvis plads til at dyrke egne tomatplanter og krydderurter op ad murene, så man kan få aktiveret de grønne fingre uden at skulle luge hele sommerperioden væk. Desuden garage med god opbevaringsplads og mulighed for at parkere foran på grunden.

Til boligen medfølger 16 m2 garage.

Beliggenheden er bekvem i forhold til offentlig transport, adgang til motorvejsnettet i nordgående retning og til København. Der er ikke engang en kilometer til Dyssegård Station og blot et minut til motorvejstilkørslen. København ligger i nem cykleafstand fra indkørslen, da I ikke har mere end fem kilometer til Trianglen på Østerbro. I kan ligeledes hurtigt komme til stranden, da der kun er godt tre kilometer til Hellerup Strand og endnu kortere til handelslivet og restaurationslivet på Strandveien.

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.

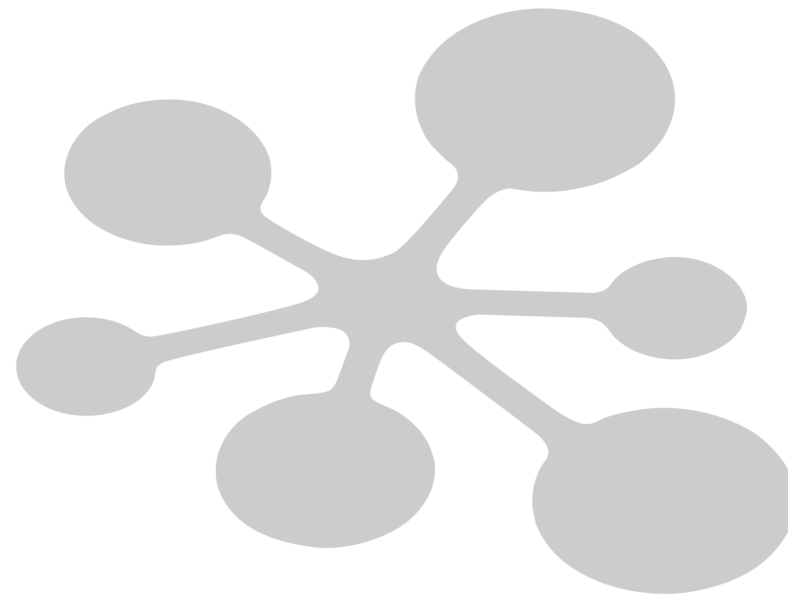
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Feodora Holm

Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 31200000040
Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023



Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 3120000040
Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023



Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 31200000040
Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-Meddelelse
Kommune: Gentofte Kommune
Matr.nr.: 4G Gentofte
BFE-nr.: 2000578
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1955 / 1975

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 4.438.000,00
Heraf grundværdi: 2.990.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 787.800,00

Arealer

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør: | 328 m ² |
| - heraf vej: | 10 m ² |
| Grundareal ifølge: ESR | |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 114 m ² |
| Kælderareal: | 47 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 0 m ² |
| Boligareal i alt: | 114 m ² |
| Andre bygninger: | 16 m ² |
| -heraf Garage | 16 m ² |
| Bygningsareal ifølge: BBR | |
| - af dato: 20-01-2023 | |

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

15.9.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.1.1931 Dok om byggelinier mv
20.7.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
13.7.1955 Dok om ejd bebyggelse i tilfælde af udstykning m m
4.3.1975 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Bosch

jf. oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 3120000040
Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.131,00 Forbrug: 2.558,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenede:

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.

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 6:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Om nyt boligsattesystem

Der er igangsat en boligsattesreform, 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. Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligsatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligsattesreformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Pejseindsats produktionsår er ukendt:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftet eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelsen om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §5

Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
 Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 31200000040
 Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | |
|-------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|
| Ejendomsværdiskat | 15.939,00 | Kontantpris/udbetaling | 6.850.000,00 |
| Ejendomsskat 2023 | 12.604,80 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | |
| Husforsikring | 4.779,96 | Tinglysningsafgift skøde | 42.950,00 |
| Rottebekæmpelse | 95,00 | I alt | 6.892.950,00 |
| Skorstensfejning | 421,49 | | |
| Renovation | 3.550,00 | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 37.390,25 | | |

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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.954 md./ 491.447 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.777 md./ 393.322 år v/ 24,57 %

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: 16.4.2023. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Alrunevej 2A, 2900 Hellerup
 Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 31200000040
 Ejerudgift/md.: 3.116

Dato: 24.4.2023

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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit | Anden lånetype | 3.672.229,56 | 3.672.229,56 | 3.564.816,85 | DKK | 4,00 | 296.821,78 | 19,75 | 7,48 | | Nej | Nej | |