

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: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende og herskabelig 2V'er i Hellerup.

Velbeliggende i en smuk ejendom fra 1920 ligger denne charmerende toværelses lejlighed øverst på anden sal med den skønneste udsigt til både solopgang og solnedgang. Lejligheden rummer en rummelig stue med højt til loftet, et fint soveværelse, et pænt køkken og et badeværelse. Udenfor byder foreningen på en skøn fælles have med flere hyggelige miljøer. Beliggenheden er desuden central, tæt på hverdagens fornødenheder, grønne områder og offentlig transport.

Du træder over dørtrinnet til en god planløsning. Fra entréen er der adgang til alle rum, så hvis du ønsker at dele lejligheden, er der rig mulighed for det. Igennem hele lejligheden træder de klassiske detaljer desuden frem med plankegulve og charmerende stukkatur.

Både soveværelset og stuen har begge en god loftshøjde, hvilket bidrager til rummelighedsfølelsen. Køkkenet ligger lige over for stuen og har også en god størrelse og fint med skabsplads samt både opvaskemaskine og vaskemaskine.

I sommerhalvåret vil du elske haven, hvor du kan læse en bog i solen, eller blot nyde en stille stund. Fra adressen er desuden ganske kort til flere grønne områder, herunder Charlottenlund Skov og stranden.

Fra lejligheden har du kort afstand til alt, hvad hjertet begærer. Der er få hundrede meter til busforbindelser og Bernstorffsvej S-togstation, som tager dig til Indre By på mindre end 20 minutter. Hellerup Station nås på cykel, og du får ligeledes kort afstand til indkøbsmuligheder, Øregårdsparken, Charlottenlund Strand og Strandvejen med sine caféer, spisesteder og shoppemuligheder.

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: Julius Lange Thurøe

Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025



Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025



Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025



Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 13ak Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 193876 m.fl.
Ejerl.nr. 12
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1920 / 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.072.000,00
Grundværdi: 1.972.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.657.600,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

De i lejligheden tilstedeværende hårde hvidevarer. Sælger garanterer ikke for funktionsdygtigheden af disse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 48 m²
Heraf tinglyst boligareal: 48 m²
BBR-boligareal: 45 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 30/917
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.10.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.1.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.12.1969 Vedtægter: anm byrder Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering
16.3.2007 anm byrder Tillæg til vedtægter lyst 2.12.1969 tillige anden ejendom
13.1.2009 anm hæftelser Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen "Tranegaard".
Tinglyst 2.12.1969
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.880,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmedriften er angivet som a conto. Sælger betaler månedligt kr. 460 for a conto vandforbrug.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori 5

Jordforurening:

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.453,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld	kr. 8.046,00	Notering af ejerskifte	kr.	4.800,00
Fællesudgifter	kr. 23.230,56	Tinglysningsafgift debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Ekspeditionsgebyr debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	3.100,00
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.830,32	I alt	kr.	2.219.775,00

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.143 md./ 145.712 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.874 md./ 118.494 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 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: 11.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Tranegårdsvej 47, 2. th., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 13-X0001739
 Ejerudgift/md.: kr. 3.319

Dato: 11.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,53			0			Nej	