

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: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende taglejlighed på 136 kvm. med to altaner, privat terrasse og parkering.

På Bernstorffsvej 100 i Hellerup finder I denne store, lyse taglejlighed, som ligger på anden sal i en flot ejendom fra 1938. Lejligheden er på hele 136 kvm, har to altaner og privat parkering, hvilket blot er et udpluk af hjemmets mange fordele. Planløsningen består af tre værelser, to badeværelser og et stort, åbent opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét. Hertil får I også egen terrasse i haven.

Opholdsmiljøet er utrolig lyst og indbydende takket være de mange velplacerede vinduer. Køkkenet er udført i et tidløst design, og den åbne rumforbindelse giver jer en behagelig atmosfære. Om sommeren kan I se frem til at forlænge stuen ud på den vestvendte altan, hvor også aftensmaden kan nydes i solen. Med tre værelser får I mange indretningsmuligheder, og det ene har direkte forbindelse til hjemmets ene badeværelse med plads til vaskefaciliteter. Det andet findes ved et gangareal i forlængelse af entréen. Bemærk også, at der fra værelset ved stuen er udgang til hjemmets anden altan, der vender dejligt mod syd.

De to altaner giver jer nogle dejlige rammer til udendørslivet. Med til lejligheden er der også jeres egen terrasse i haven, hvor solen kan nydes i fulde drag i de varme måneder. Prikken over i'et er den private parkeringsplads.

I bosætter jer dejligt på denne adresse, for alle hverdagens fornødenheder er inden for nær rækkevidde. Til fods kommer I nemt til S-toget, bus, indkøbsmuligheder og dagtilbud, mens skole og Hellerup Station kan nås på en kort cykeltur. Grønne, rekreative arealer ved Gentofte Sø eller Øresunds kyst er ligeledes tæt på, så fritiden kan fyldes med naturskønne oplevelser.

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: Anders Lind Johansen

Adresse: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025



Adresse: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
 Ejerudgift/md.: kr. 7.164

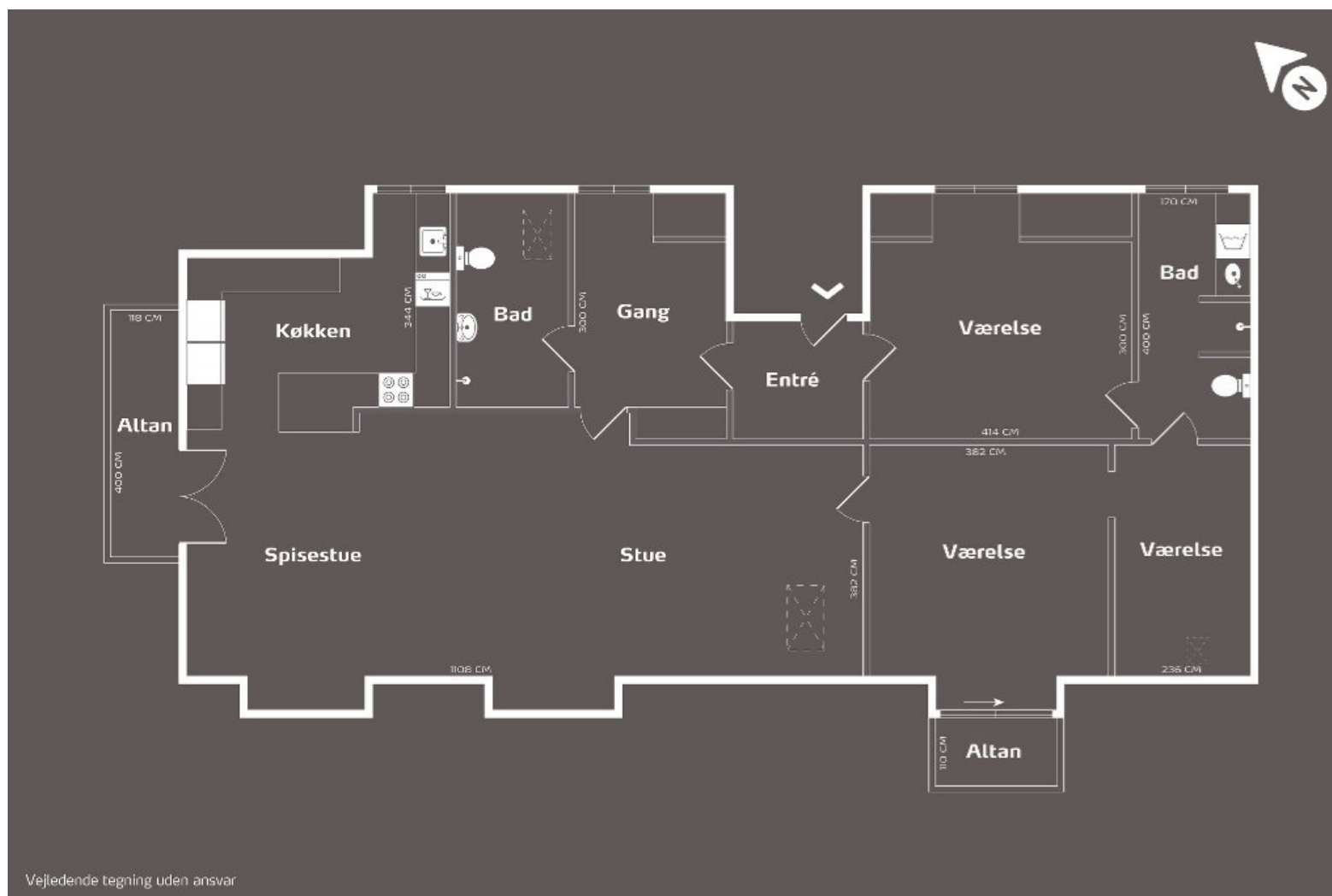
Dato: 19.5.2025



Adresse: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
 Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025



Adresse: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 14du Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 194750 m.fl.
Ejerl.nr. 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.969.000,00
Grundværdi: 4.313.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.575.200,00
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):

- Samsung Vaskemaskine WD95T954ASE/S4
- Gorenje Ovn
- Gram køle/frys
- Miele Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 136 m²
Heraf tinglyst boligareal: 101 m²
BBR-boligareal: 136 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.3.1932 Dok om byggelinier mv
23.4.1980 anm byrder Vedtægter for ejerforening Lyst pantstiftende 24/2-2003
23.4.1980 anm byrder, anm hæftelser Dok om brugsret for ejerl nr 6 mv
5.7.1983 Lokalplan nr. 34
11.2.1987 anm byrder, anm hæftelser Dok om brugsret mv
28.7.1997 Dok. om brugsret for ejerl. 2,3,6 mv.
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.680,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varmeudgiften er angivet som a conto jf. administratorbesvarelse.. Sælger indbetaler månedligt kr. 600 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori 5.

Jordforurening:

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. 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.

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: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13-X0001687
 Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 28.433,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000,00
Grundskyld	kr. 17.597,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.875,00
Fællesudgifter	kr. 29.985,60	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Ekstraordinært bidrag	kr. 9.846,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	42.050,00
		I alt	kr.	6.742.625,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 85.963,08			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.781 md./ 441.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.919 md./ 359.025 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: 19.5.2025. 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: Bernstorffsvej 100, 2., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 6.695.000

 Sagsnr.: 13-X0001687
 Ejerudgift/md.: kr. 7.164

Dato: 19.5.2025

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	Anden lånetype				DKK	1,00			0			Nej	
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,93			0			Nej	