

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: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Stor solrig altan · penthouse · elevator · egen parkeringsplads.

Udvendigt fremstår ejendommen med store glaspartier og har en rigtig flot arkitektonisk stil. Ejendommen er i 2005 renoveret både ind- og udvendigt og fremstår i dag som en moderne ejendom, med elevator, egen parkeringsplads samt hyggelig fælles have.

Centrum i hjemmet

Lejligheden er betagende flot og overalt er der egetræsparketgulve med varme. Loftet strækker sig højt til vejrs, og takket være placeringen i toppen af bygningen, beriges man med et ekstra fantastisk lysindfald via ovenlysvinduerne og de store vinduespartier. Køkkenet fra Italienske Binova er i en høj kvalitet og ligger i åben forbindelse med den store stue.

Værelser og bad

De to værelser er rummelige, og både det rige lysindfald og det elegante gulv går igen fra opholdsmiljøet. Endelig er der et pænt badeværelse med en bruseniche samt vaskefaciliteter.

Ud under åben himmel

Solen skinner ned dagen lang, og udsigten fra tredje sal er upåklagelig. Den overdækkede træterrasse bliver således et yndet opholdssted, og med vældige skydedørspartier er der et dejligt flow mellem ude og inde. For foden af ejendommen er der desuden et grønt fællesareal.

Vand og by i forening

Lige uden for døren ligger Tuborg - den mest eksklusive del af Hellerup med lystbådehavn, Waterfront shoppingcenter, caféer samt Øresund - bedre bliver det ikke. Samtidig ligger Øregårdsparken, Hellerup Strand, den nye Svanemøllen strand og alle Strandvejens attraktive butikker i gåafstand.

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: Jan Vinggaard

Adresse: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025



Adresse: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

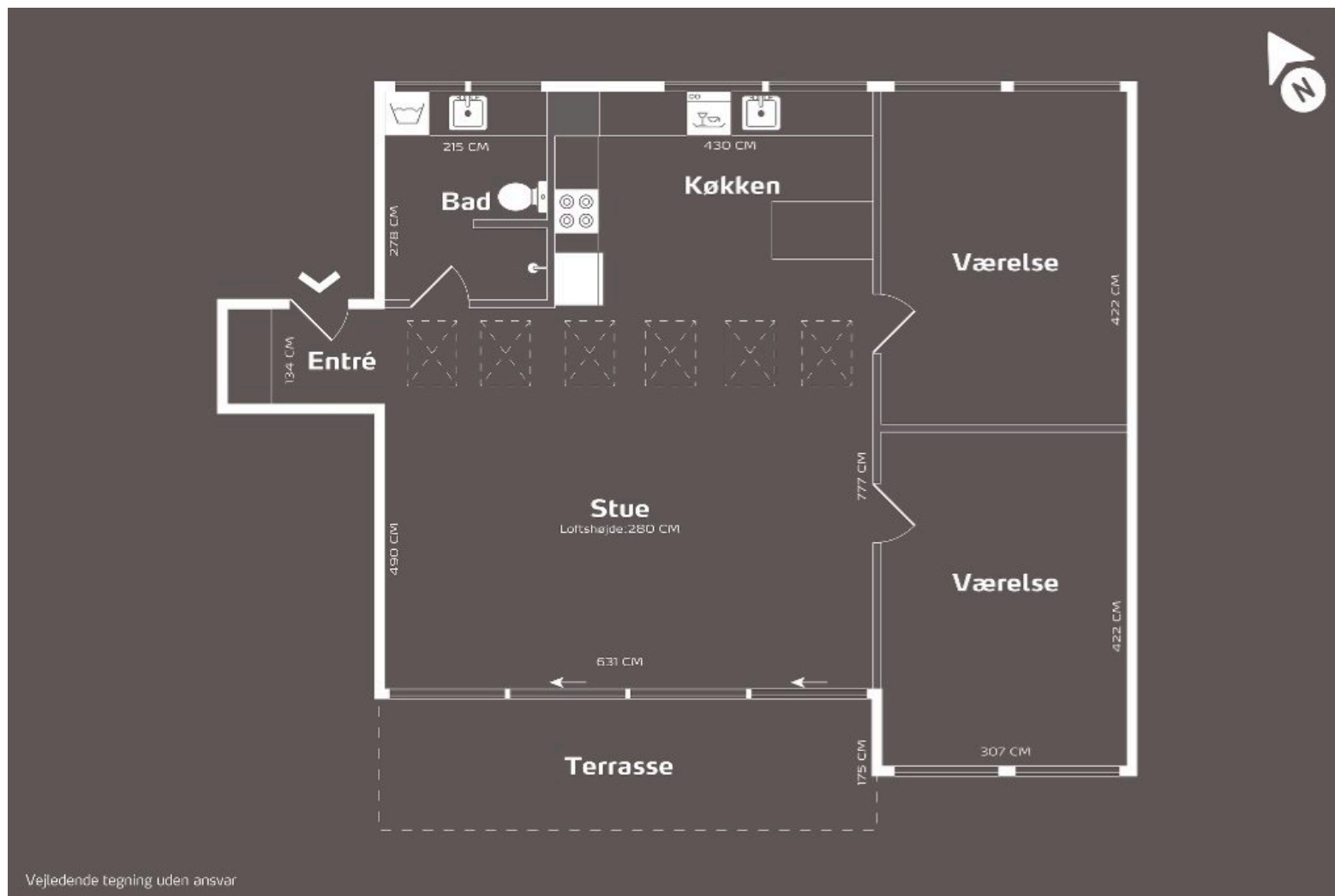
Dato: 7.5.2025



Adresse: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
 Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025



Adresse: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
 Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 6298 Udenbys Klædebo Kvarter, København
 BFE-nr.: 158209
 Ejerl.nr. 18
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1931 / 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 5.649.000,00
 Grundværdi: 3.570.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.519.200,00
 Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	86 m ²
BBR-boligareal:	96 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 86/1934
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 41.000,00
 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.8.1874 Dok om at vedligeholde et plankeværk, (G/371) .
 18.9.1967 Dok om gadeskråning mv
 18.9.1967 Ekspropriationsudskrift som adkomst for Kbhvns kommune mv 1_E-II_613
 23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
 3.1.2000 Dekl. indeholdende bestemmelser om uopsige- lighed så længe ejd. benyttes som plejehjem
 21.11.2002 Lokalplan nr. 350
 7.7.2004 Medd. indeholdende bestemmelser om parke- ringsarealer benyttes uden opsætning af hegn i skel. Tillige anden ejendom
 7.8.2020 Vedtægter: Nye Vedtægter
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

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.

Adresse: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Fællesforsikret gennem ejerforeningen.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.834,60

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. 490 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 6.

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: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 23.047,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.195.000,00
Grundskyld	kr. 14.566,00	Notering af ejerskifte	kr.	3.250,00
Fællesudgifter	kr. 23.767,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	51.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 124,79	I alt	kr.	8.249.300,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.506,51			

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.948 md./ 539.382 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.587 md./ 439.045 år v/ 24,50 %

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: 7.5.2025. 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: Strandvejen 123B, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 13-X0001798
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 7.5.2025

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: