

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: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt, utroligt veludnyttet og meget lys lejlighed øverst med to altaner, skøn udsigt og mulighed for tilkøb af garage.

I det attraktive St. Taffelbay i hjertet af Hellerup ligger denne sublime lejlighed på øverste etage i en ejendom fra 1952 med nyere tag fra 2021. Boligen modtager fra alle rum et generøst lysindfald og byder på to gode værelser, et badeværelse, et køkken og en rummelig stue i åben forbindelse med spisestuen. Prikken over i'et er de to altaner, hvoraf den største vender mod syd og den anden giver en fantastisk udsigt mod Charlottenlund Skov. Desuden kan nævnes, at sælger råder over egen garage i ejendommen med plads til både bil og opbevaring, som der er mulighed for at tilkøbe.

Det pæne, tosidede køkken har lyse skabe og skuffer, som sikrer gode opbevaringsløsninger til gryder, pander og de resterende remedier. I stuen lader det brede vinduesparti solens stråler strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. I forlængelse af stuen ligger desuden lejlighedens spisestue, som ligger tæt placeret på køkkenet. Her kan åbnes op og laves åbent køkken-alrum, hvis det ønskes.

Foruden de nydelige opholdsrum råder lejligheden også over to værelser, der begge har fornuftige størrelser, så de kan anvendes efter jeres behov. Til begge værelser hører indgang med indbyggede skabe og ved siden af det ene værelse ligger badeværelset med bruseniche og mulighed for vaskesøjle. Har du brug for et ekstra værelse, kan dette nemt skabes i spisestuen.

Fra både det ene soveværelse og fra stuen er der dør ud til den største af altanerne, der er vendt mod syd, så I har glæde af solens stråler det meste af dagen. Herude indrettes nemt med altanmøbler så I kan sidde behageligt og nyde udsynet til arealerne omkring jer. Når møblerne ikke benyttes, kan de opbevares i det tilstødende skud på altanen. Fra spisestuen tilgås den anden altan, som, ligesom den første, er i hele lejlighedens længde. Her får du tidlig morgensol og en utrolig skøn udsigt over tagene i Blidahpark helt til Charlottenlund Skov.

Alt hvad hjertet begærer er for jeres fødder med gåafstand til Strandvejens rige udvalg af specialforretninger, spisesteder og dagligvarebutikker. Charlottenlund Fort og skoven er mindre end timinutters gang væk, ligesom Øregårdsparken og Hellerup Strand er inden for

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: Nicolai Kanstrup-Clausen

Adresse: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025



Adresse: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

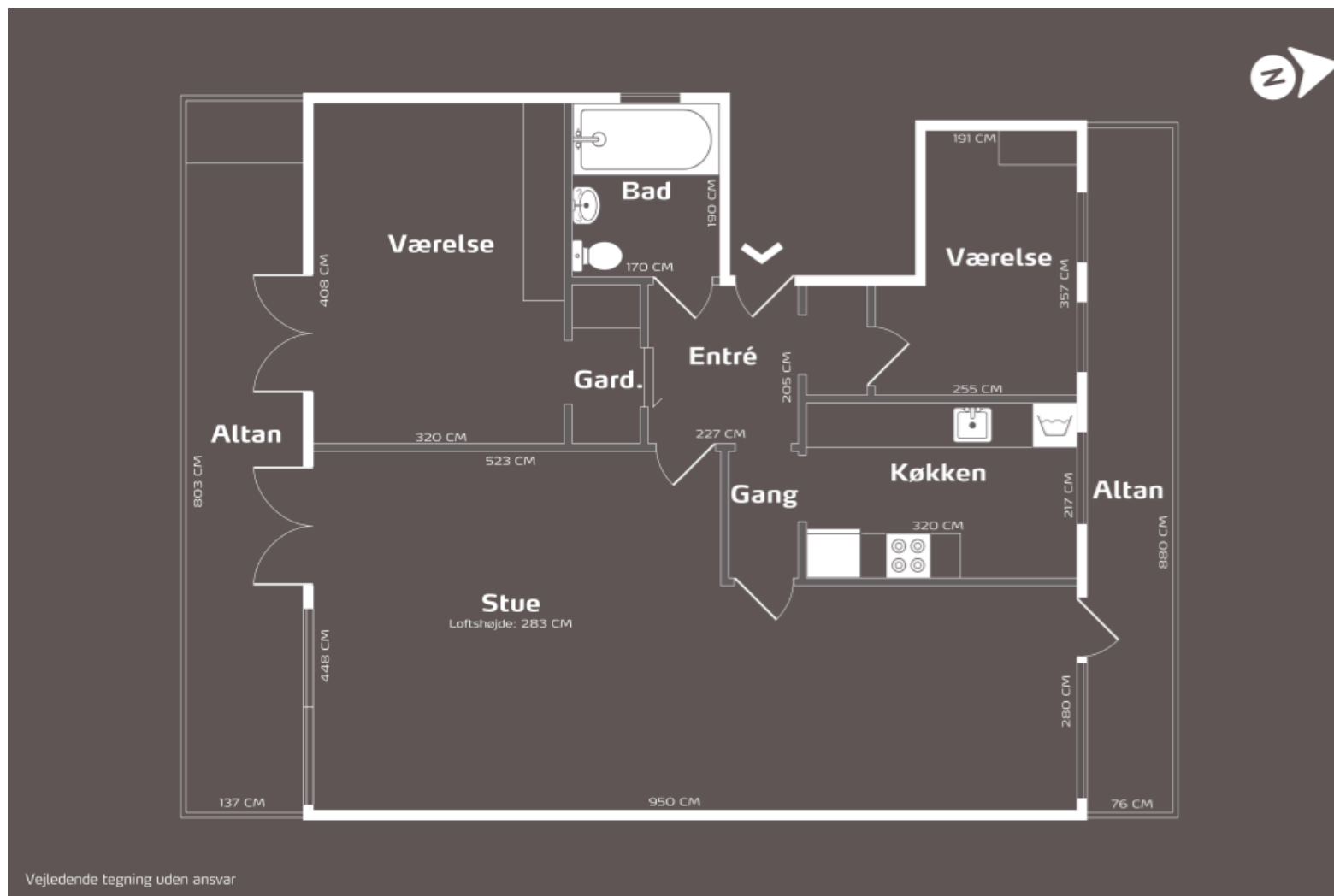
Dato: 14.5.2025



Adresse: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025



Adresse: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 18at Gentofte
BFE-nr.: 198441
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.670.000,00
Grundværdi: 3.884.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.536.000,00
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 85 m²
Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
BBR-boligareal: 92 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 85/13018
Adm. fordelingstal: 85/13018
Sikkerhed til e/f: 5.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 45.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.6.1898 Dok om Næringsdrift
13.6.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv
16.8.1911 Dok om Afvandning
21.2.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv ..
21.6.1935 Dok om færdselsret mv 3_H_181
15.7.1935 Dok om færdselsret mv
20.7.1953 Dok om transformerstation mv
2.10.1953 Dok om færdselsret mv
2.10.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.1.1954 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
3.2.1954 Pligt til evt. at ændre w.c. og gulv afløb Dgbg 3050-H181 -
23.12.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
9.11.1988 Dok om Kraftvarmerør anlæg Ej til hinder for prioritering
5.1.2016 Vedtægter: Nye vedtægter for E/F St. Taffelbay I

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos fællesforsikret via ejerforeningen.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der indhentes ikke forsikringstilbud, da ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.221,28

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt.

Husdyr: Der må holdes hund, kat eller mindre husdyr. Dog ikke krybdyr.

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdig i kategori 4.

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. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1.

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: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 5.750.000

 Sagsnr.: 13-X0001707
 Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 23.133,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.750.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.847,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.875,00
Fællesudgifter anslået	kr. 40.069,23	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 97,50	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Internet anslået	kr. 636,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	36.350,00
Fiberleje anslået	kr. 232,56	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	1.825,00
Ekstra bidrag anslået	kr. 2.204,00	I alt	kr.	5.793.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 82.219,89			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.669 md./ 380.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.761 md./ 309.133 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: 14.5.2025. 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: Phistersvej 3, 3. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 13-X0001707
Ejerudgift/md.: kr. 6.852

Dato: 14.5.2025

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: