

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: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt treværelses lejlighed på den bedste beliggenhed i Lundevangen.

Beliggenheden i Lundevangen er i en klasse for sig, og netop denne type lejlighed udbydes ganske sjældent. Det er med andre ord en særlig chance, som byder sig til, hvor I også nyder godt af en stor, sydvendt altan, elevator i ejendommen, udsøgte fællesfaciliteter og et unikt fællesskab. Velkommen til.

Planløsningen er velfungerende, hvilket allerede fornemmes i den store entré med adgang til brusebadeværelset til den ene side og køkkenet til den modsatte. Sidstnævnte er indrettet med skabelementerne i en vinkel, så der er god plads til en spisekrog.

Køkkenet grænser direkte op til stuen, som særligt imponerer med sine lysindfald og en gedigen størrelse. I naturlig forlængelse heraf er der et rum, der enten kan indrettes som endnu et opholdsrum eller et værelse. Boligen afrundes af det skønne værelse med indbyggede skabe til garderoben. Fra stuen tilgås den store altan, som ligger skønt mod syd og med udsigt til villaerne bag foreningen.

Lundevangen blev opført i 1978, og er en ejerforening, som vægter naboskabet højt med flere fælles arrangementer for foreningens beboere. Udover grønne områder og terrassemiljøer byder foreningen derudover på indendørs pool, sauna, fællesrum, hobbyværksted, gæsteværelser til udlejning, restaurant og reception. Det er desuden muligt at leje selskabslokale og købe dagligvarer hos foreningens købmand.

Det er kombinationen af at være trukket væk fra vejen og have let adgang til Mindelundens smukke arealer, der gør beliggenheden så attraktiv. Der er under en kilometer til såvel Rotunden som Hellerup Station og kysten, mens der på matriklen er adgang til et fremragende fællescenter med svømmehal, motionsrum, spisesal og meget mere.

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: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

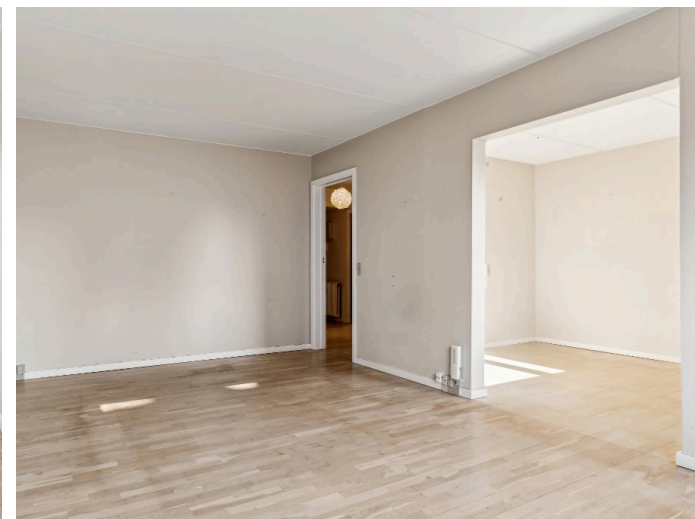
Dato: 27.4.2025



Adresse: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

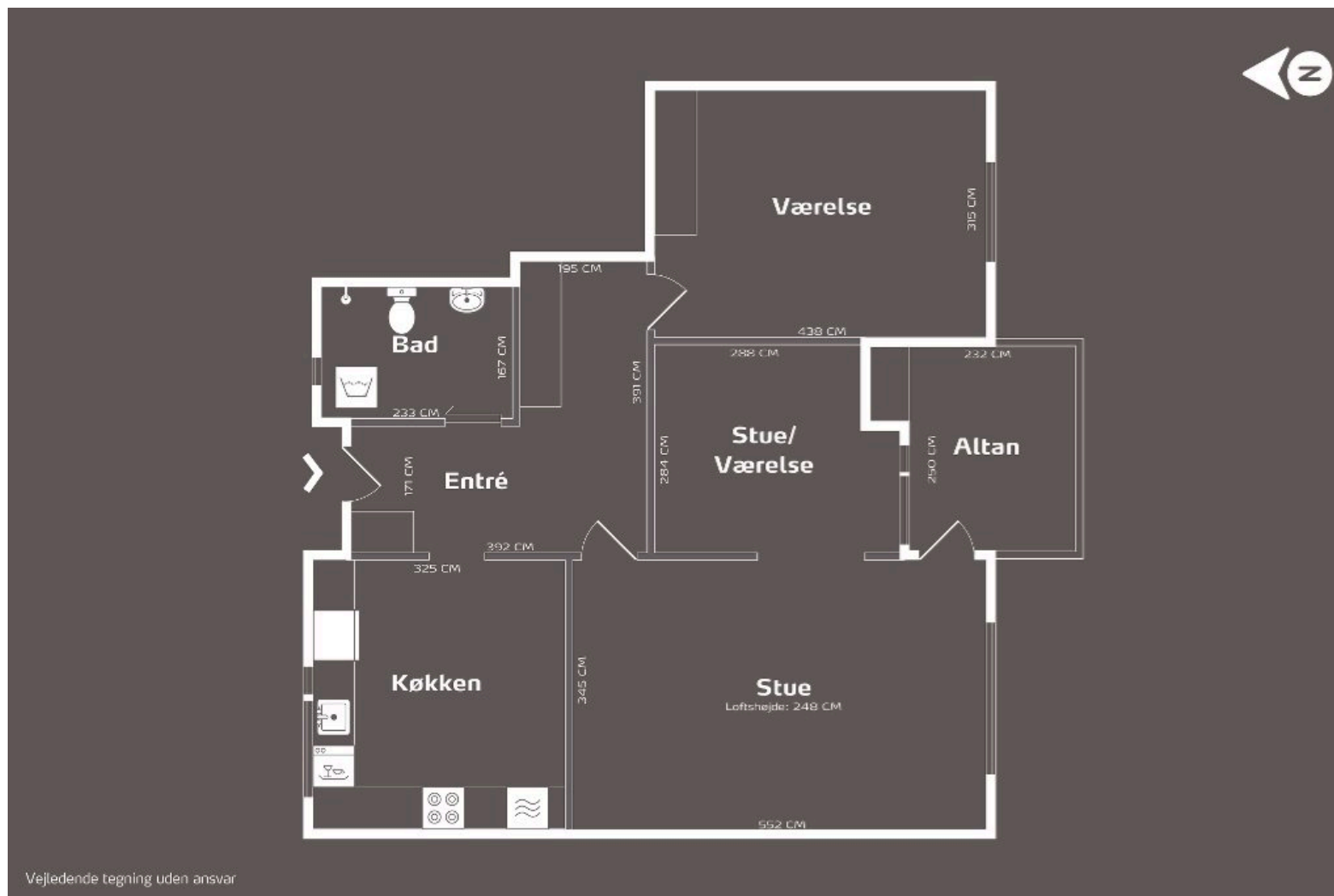
Dato: 27.4.2025



Adresse: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025



Adresse: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 5946 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 153561
Ejerl.nr. 113
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.787.000,00
Grundværdi: 2.736.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.029.600,00
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 79 m²
Heraf tinglyst boligareal: 79 m²
BBR-boligareal: 87 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 8.000/1.100
Adm. fordelingstal: 8.000/966
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 5.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.12.1828 Dok om færdselsret mv
3.10.1969 Dok om bryggeridrft mm 1_K-II_586
20.1.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_K-II_586
12.10.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_K-II_586
29.5.1978 Vedtægter for ejerforening, EGV-Parken, Delvis relaxeret den 23.11.1998 1_K-II_586
4.10.1978 Dok om bebyggelsesplan 1_K-II_586
11.9.1980 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-II_586
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F 13 I) 1_F-I_13
21.2.1996 Lokalplan nr. 251
22.11.2004 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum.

Fællesfaciliteter: Hobbyværksted, indendørs pool, sauna, fællesrum, parkeringspladser, fællesvaskeri, gæsteværelser til udlejning, restaurant, reception og mulighed for at leje selskabslokale.

Adresse: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.004,00

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.

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:

Udlejning: Udlejning af lejlighed må kun ske med bestyrelsens samtykke.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i mindre omfang, såfremt dette ikke er til gene for andre medlemmer af foreningen.

Bevaringsværdi:

Ingen bevaringsværdi.

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: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.450,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld	kr. 11.163,00	Notering af ejerskifte	kr.	3.550,00
Fællesudgifter	kr. 41.407,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	1.825,00
Grundfond	kr. 7.340,80	I alt	kr.	6.038.225,00
Antennebidrag	kr. 3.179,16			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 78.691,76			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.890 md./ 394.681 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.770 md./ 321.244 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: 27.4.2025. 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: Tuborgvej 21, 1. 10., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 13-X0001743
 Ejerudgift/md.: kr. 6.558

Dato: 27.4.2025

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	3,75			0			Nej	