

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021



### Beskrivelse:

**STILREN HELLERUP-LEJLIGHED MED TO ALTANER**  
Moderne fire-værelses lejlighed tæt på Hellerup Station

Velkommen til Esthersvej 1, et moderne og stramt boligkompleks fra 2004, lige over for Mindelunden og Ryvangen Naturpark. Den stilrene og hvide facade er med sine store vinduespartier og rummelige altaner, en reference til Arne Jacobsens æstetik og funksifilosofi om rene former og naturligt lysindfald. Her opfyldes drømmen om funktion der forenkler hverdagen, uden at gå på kompromis med stilfuldhed.

En elevator fører dig op til tredje sal og til denne lejlighed på 124 kvm, der byder på to lækre solrige altaner og masser af lys. En entré med indbyggede skabe leder dig naturligt ind til den store stue. Stuen er i åben forbindelse med køkkenet og spisepladsen. Herfra er der udgang til en af de to altaner.

Lejligheden har tre soveværelser i varierende størrelser, hvor af den ene har sin egen altan. Her findes desuden to pæne badeværelser med henholdsvis bruser og vaskesøjle. Perfekt til familien på farten. Udover lejlighedens bekvemmeligheder, medfølger brugsret til et privat depotrum og en parkeringsplads. Ejendommen har desuden affaldsskakt på hver etage.

Lejligheden ligger tæt på Hellerup Station og blot få minutters gang til Strandvejens hyggelige butikker og caféer. Her har I også glæde af at bo tæt på Hellerup strand, Waterfront Shoppingcenter, Experimentarium og Movie House. På de grønne cykelstier der går gennem Ryvangen, kan I let komme til Svanemøllekvarteret og videre ind til Østerbro og centrum. Eller måske den anden vej nordpå mod Klampenborg og Dyrehaven?

Velkommen indenfor!

### 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.

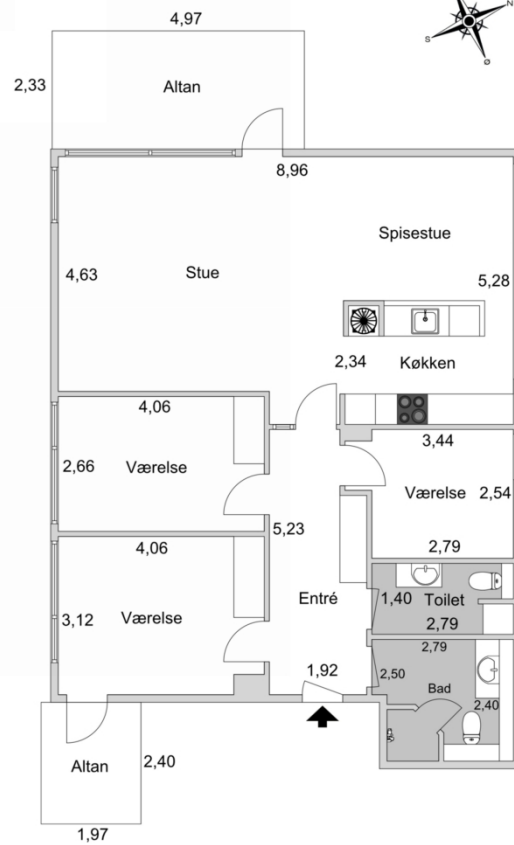
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Københavns Kommune
Matr.nr.:	4327 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.	149515
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2004

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	3.400.000
Heraf grundværdi:	432.600
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.572.500
Grundskatteloftsværdi:	460.300

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab: Bosch, Kogeplade induktion: Siemens, Opvaskemaskine: Bosch, Emhætte: AEG, Ovn: Miele,  
Vaskemaskine: LG, Tørretumbler: Blomberg, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Antenne: Individuel, Lejeforhold: Ikke udlejet

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

### **Arealer**

Tinglyst areal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	125 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	124 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter:	Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	1/32
Adm. fordelingstal:	1/32
Sikkerhed til ejerforening:	39.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende. Indeksret beløb	
Forhøjelse af sikkerhed:	0
I form af:	Ingen jf. administrator

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 26.04.1897--962500-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- 11.03.1901--962501-01 Dok om kloakanlæg
- 20.01.1908--962502-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 15.02.1932--962503-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- 23.01.1995--962504-01 Dok om fjernvarme mv, akt F13I
- 08.07.2004--102048-01 Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende i ejl. 1-32.

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Parkering

Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021

## Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.040                                      Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: administrator Vand og varme opkræves aconto per måned sammen med fællesudgifterne, med 330 kr for vand og 670 kr for varme.

## 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 salgsoptillingens 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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

**Husdyr:** Ikke hund. Andre dyr må ikke være til gene.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens godkendelse.

**Om nyt boligskattesystem:** Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	25.725,00	Kontantpris:	6.000.000
Ejendomsskat	14.708,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.600
Rottebekæmpelse	133,69	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	37.750
Fællesudgift ejerforening	29.700,00	Dørskilt fra ejerforeningen	950
Reservefond, vedligeholdelse	4.800,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	75.066,69	I alt	kr. 6.040.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

**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/landingside>

Adresse: Esthersvej 1, 3. tv., 2900 Hellerup  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000289  
Ejerudgift/md.: 6.256,00

Dato: 19.02.2021

## 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:

Nej

## 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Jyske kredit/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	0	3.732.617	3.732.617	DKK	0.0000	0	<input type="checkbox"/>	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

7. 08.07.2004--102095-01 Ekstrakt af vedtægter ang. brugret til parkeringspladser. Alene lyst på ejl. 33-36.
8. 16.12.2004--180286-01 Lokalplan nr. 365
9. 12.05.2005--74625-01 Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
11. 11.04.2012--1003463578 TILLÆG TIL VEDTÆGTER

Offentlige planer m.v.:  
Lokalplan: Esthersvej  
Kommuneplan: R19.B.2.48  
Kommuneplan: R19.T.0.5