

## Salgsopstilling

Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018



### Beskrivelse:

**I parken på Baunegårdsvej 73, i en grøn oase helt for sig selv, kommer der nu 19 nye og super lækre rækkehuse, med bl.a. 2 p-pladser til hver bolig**

Baunegårdsvej er centralt beliggende i Hellerup, ikke langt fra Øresund og Strandvejens livlige kystliv, hvor man også finder et væld af butikker, restauranter og cafeer. Indkøb i speciel forretningerne på Gentoftegade er lige om hjørnet og kvarteret byder derudover på flere grønne oaser, blandt andet Gentoft Sø, Bernstorffs Slotshave og Hellerup Strandpark. Der er cykelafstand til Københavns centrum eller et klip med toget fra Bernstorffsvej station.

Der er fem separate bygninger, som bliver fordelt med 19 nye rækkehuse i den gamle park, og alle er stille beliggende og tilbagetrukket på Baunegårdsvej. Alle ejendommene er opført over en periode på 26 år i perioden 1931-1957 og rummer 19 nye og super lækre indflytningsklare rækkehuse, hvor der er plads til alle og tænkt over, hver detalje, hvad enten man har børn eller tænker på at få det eller bare vil være sig selv i hyggelige og grønne omgivelser. En ting er sikkert, at vedligeholdelsen er nem og minimale de næste mange år. Til hver bolig medfølger der to private parkeringspladser i prisen.

**Kunsthallen:** Kunsthallen eller bygning 12, er navngivet af filmkongen Ole Olsen, som opførte denne i 1931 til sin private kunstsamling på matriklen Ejendommen udskiller sig fra de andre bygninger ved at have et mere moderne look, store panorama vinduer og ovenlys mv.

### **Hus 16 i Kunsthallen er på 140 kvm.**

Stort rækkehus i 2 plan. Entre med plads til overtøj, 3 soveværelser og depotrum, stort køkkenalrum med udgang til den private terrasse. Endvidere et gæstetoilet og et stort badeværelse på første sal. Se materialelisten for køkken og bad samt andre materialer mv.

### 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.

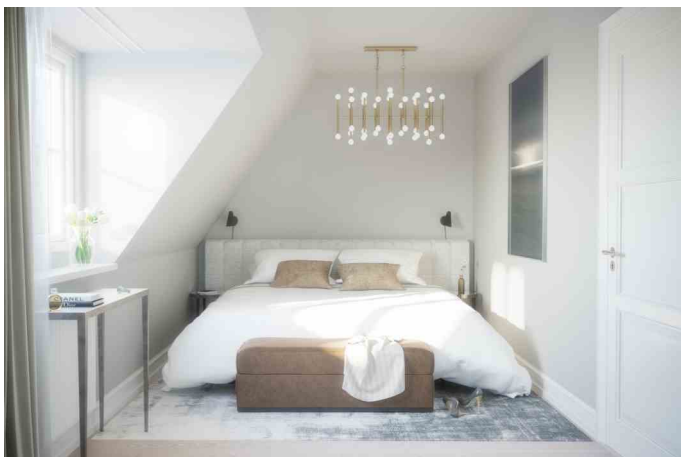
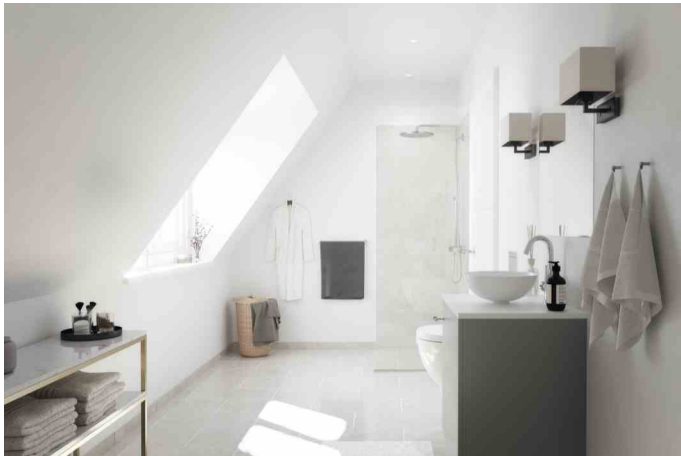
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicki Pettersson

Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

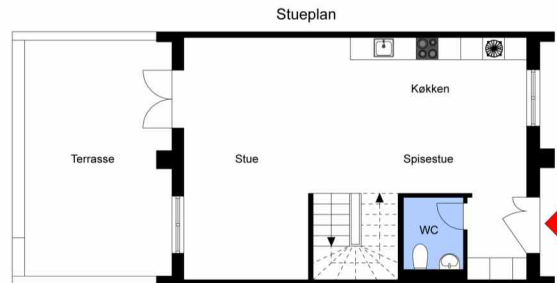
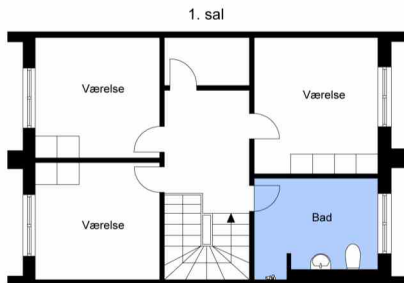


Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

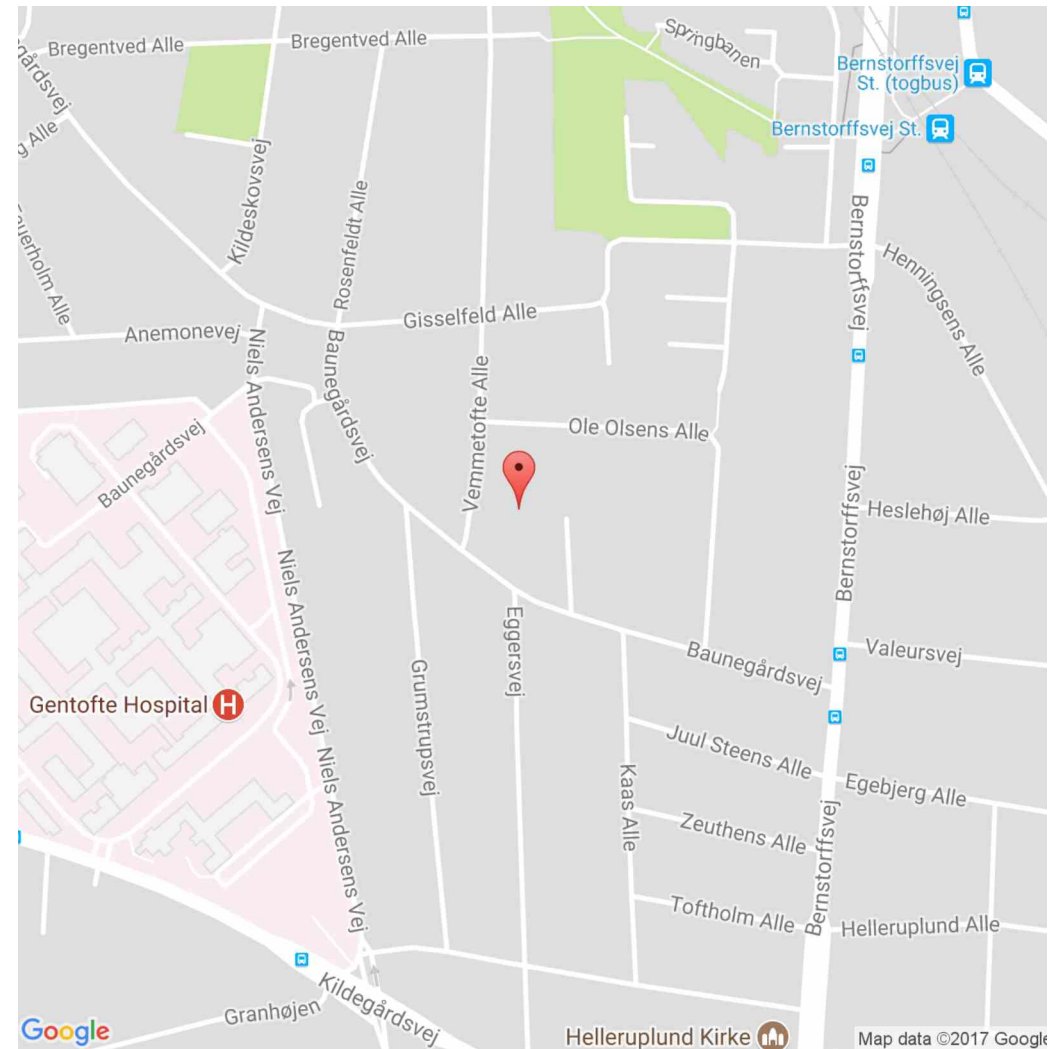
Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

HUS 16



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 11 b Gentofte  
BFE-nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentligt  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1931/2018

**Arealer**

Grundareal udgør: 116 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Anmeldelse  
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 70 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
  
Bygningsareal ifølge: sælgers oplysning  
- af dato: 01.12.2017

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2016  
Offentlig ejendomsværdi: 7.995.000 kr.  
Heraf grundværdi: 2.125.120 kr.  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.338.188 kr.  
Grundskatteloftværdi: 2.125.120 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Induktion kogeplader, indbygningsovn, fuldintegreret opvaskemaskine, indbygningsskøle/fryseskab, vaskemaskine og kondensstørretumbler. Alle HHV er fra KitchenAid. Se materialebeskrivelsen for yderligere oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2017 og nr. 1.B58 og Kommuneplanstrategi i Gentofte-Plan 2007 og Strategi for kommuneplanlægning 2012 og Strategi for kommuneplanlægning 2015

**Lokalplan:** Nr. 375

**Varmeplan:** GFJ Forsyningsomraade - Fjernvarme

**Kulturstyrelsen:**

Bygning nr. 13 - Nord: Bevaringsværdi 7 + ingen fredningsstatus jf. bilag fra kulturstyrelsen  
Bygning nr. 12 - Kunsthallen - Bevaringsværdi 7  
Bygning nr. 11 - Øst - Bevaringsværdi 7  
Bygning nr. 10 - Hovedhuset - Bevaringsværdi 6  
Bygning nr. 14 - Vest - Bevaringsværdi 7

**Tinglyste servitutter**

Nr. 1 lyst d. 27.07.1898 lbnr. 1927-03 Tillægstekst grænsekonstatering Filnavn: 3\_J\_233  
Nr. 2 lyst d. 10.11.1944 lbnr. 14603-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 3 lyst d. 25.04.1945 lbnr. 1392-03 Tillægstekst Dok om benyttelse mm SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 4 lyst d. 25.04.1945 lbnr. 1393-03 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Findes ej i akt. Filnavn: 3\_B\_370  
Nr. 5 lyst d. 25.10.1949 lbnr. 14088-03 Tillægstekst Dok om benyttelse af en tilbygning SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 6 lyst d. 30.12.1949 lbnr. 19306-03 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 3\_P\_232  
Nr. 7 lyst d. 08.04.1953 lbnr. 7636-03 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 8 lyst d. 25.05.1955 lbnr. 3296-03 Tillægstekst Dok om forbud mod yderligere bebyggelse mm SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 9 lyst d. 28.05.1984 lbnr. 12950-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv SE AKT 3\_Æ\_670  
Nr. 10 lyst d. 21.04.1992 lbnr. 7585-03 Tillægstekst Dok om transformerstation mv SE AKT 3\_Æ\_670

**HENVISER TIL LIGGE TIL SERVITUTREDEGØRELSEN**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Forsikringspolice afventes indtil renoveringen/ombygningen er færdig mv.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Ejendommen opvarmes med Fjernvarme.

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 af 20.11.2018 med energiklassifikation: C.

Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Rottebek. anslået  
Renovation anslået  
Grundejerforening anslået  
Ejendomsskat anslået

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
23.382	Kontantpris/udbetaling	7.995.000
150	Tinglysningsafgift af skødet	49.660
3.100	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået	3.125
14.293	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen - anslået	1.250
34.002	I alt	8.049.035

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

Ejerudgift i alt 1 år

74.927

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 400.000 Brutto ekskl. ejerudgift 35.380 md./ 424.558 år Netto ekskl. ejerudgift 30.343 md./ 364.119 år v/24,21%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.12.2018

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Områdeklassificering:**

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.

**Grundareal:**

Det gøres særligt opmærksom på, at det oplyste grundareal er for hele ejendommen.

**Husdyr:**

Tilladt jf. Husorden - må dog ikke være til gene for de øvrige beboere.

**Adresse:**

Rækkehusets adresse er foreløbigt fastsat, og Rækkehusets endelige adresse meddeles, når Gentofte Kommune har fastlagt denne. Køberen accepterer, at adressen endeligt fastlægges af Gentofte Kommune.

**Grundejerforening:**

Rækkehuset vil have medlemspligt til G/F Baunegårdsvej 73 - se vedtægterne vedr. fordelingstal. Der tegnes via G/F Baunegårdsvej 73 fælles brand- og kaskoforsikring. Egen hus- og indboforsikring skal ejer selv tegne.

**Parkering:**

Der findes 38 optegnede parkeringspladser på rækkehusenes fællesareal. Fordeling af parkeringspladserne foretages af sælger. Men ejeren af rækkehuset vil have eksklusiv brugsret til 2 parkeringspladser.

**Depotrum:**

Rækkehusene med underetage, har depotrum i underetagen og de andre enheder har brugsret til eksternt kælderrum under bygning 11 i Østfløjen.

**Antenne oplysninger:**

I hver ejendom er der indlagt fiber forbindelse, det er hver ejers ansvar selv at lave aftale med Yousee omkring TV, data etc.

**Fællesudgifter, Grund- og ejendomsværdi:**

Fællesudgifterne fordeles efter fordelingstal - Se vedtægterne vedr. fordelingstal. Rækkehusets fordelingstal er foreløbigt fastsat og sælger bemyndiges uigenkaldeligt til at underskrive og tinglyse endelig anmeldelse og fortegnelse over rækkehusene.

GF Budget er oplyst for den kommende grundejerforening og der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der kan forekomme ændringer.

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at den oplyste ejendomsskat 2017 er anslået ud fra normaltalsberegningerne. Renovationsudgiften er anslået ud fra vedlagte takstblad fra kommunen. Rottebekæmpelsen er anslået i forhold til lignende ejendom i samme område. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der kan ske ændret beskatning i forhold til de angivne beløb.

Indtil rækkehusene er særskilt vurderet, betales der en forholdsmæssig andel efter fordelingstal af de samlede skatter og afgifter og andre pligtige bidrag via hovedejendommen. Indtil særskilt vurdering foreligger, fordeles og opkræves ejendomsskat af ejerforeningen via fællesudgifter.

**Tinglyst pant:**

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke gives tilladelse til stempelrefusion af tinglyst pant.

**Adgang fra Vemmetofte Allé:**

Alle adgange for gående, cyklister og motorkøretøjer fra Vemmetofte Allé nedlægges og beplantes med sammenhængende levende hegn af 1 meters bredde, jf. Lokalplanens punkt 5.4 og 8.6. Adgang til ejendommen sker således alene fra Baunegårdsvej.

**Materialevalg:**

Der tages forbehold for det endelige materialevalg i lejlighederne.

**3D Billeder og plantegning:**

Alle indendørs fotos er 3D modeller og de endelige elementer og materialer kan derfor variere fra de viste fotos. Der gøres særligt opmærksom på, at der på illustrationer i salgssopstilling/salgbrochure kan være gengivet genstande, møbler, udstyr og indretning, som ikke er angivet i materialebeskrivelsen og derfor ikke indgår som en del af handlen. Der gøres særligt opmærksom på, at de gengivne skabe på plantegninger i det udleverede materiale ikke medfølger, disse er blot forslag til placering.

---

Adresse: Baunegårdsvej 73B, Kunsthallen hus 16, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: BGV16KUN  
Ejerudgift/md.: 6.244

Dato: 28.12.2018

**Ejendomsmægler:**

Sælger har i samarbejdet med Siesbye Kapsch og Unikbolig besluttet at sælge dette projekt i fællesskab og dermed prøve nye udfordringer med boligkøberne. Både Siesbye Kapsch og Unikbolig har i mange år været markedesledende indenfor salg af boliger i København- og nord fra København. Det er der for muligt at kontakte begge ejendomsmæglere om dette projekt og få dobbelt så god service, som andre projekter kan tilbyde. Både Siesbye Kapsch og Unikbolig glæder sig til at byde jer velkommen som ny liebhaver i denne historiske ejendom.

**Standardfinansieringsforbehold:**

Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke gives tilladelse til stempelrefusion af tinglyst pant.