

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: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025



Beskrivelse:

Klassisk elegance og moderne komfort på Valdemar Jensens Vej 3B

Velkommen til denne smukke og charmerende ejendom på Valdemar Jensens Vej 3B i det eftertragtede Charlottenlund. Her forenes klassisk elegance med moderne funktionalitet, og boligen byder på rummelige opholdsrum, flot lysindfald og en beliggenhed, der gør hverdagen til en fornøjelse.

En imponerende indgang og gæstfri atmosfære

Fra det øjeblik du træder ind i den store og indbydende hall, fornemmer du boligens særlige atmosfære. Her er der god plads til at byde gæster velkommen, og hallen skaber en elegant overgang til husets øvrige rum. Boligen indeholder ligeledes, fin kælder/underetage med separat indgang, til opbevaring af cykler eller lign. Sauna, skønt lyst disponibelt rum samt større disponibelt rum til enten fester, bordtennis eller værksted.

Familievenligt køkken-alrum og balkonen med detaljer

Husets hjerte er det store, lyse køkken-alrum med en praktisk køkkenø, som skaber et naturligt samlingspunkt for hele familien. Derudover er der den indbydende tv-stue hvor du har direkte adgang til en stor, idyllisk balkon med flotte detaljer – det perfekte sted til afslapning eller hyggelige stunder under åben himmel.

Rummelige værelser og stuer med atmosfære

Boligen byder på tre gode værelser, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer to store, indbydende stuer med meget højt til loftet, som skaber optimale rammer for både hverdag og aktivitet. Ligeledes 2 pæne badeværelser.

Området – Valdemar Jensens Vej og Charlottenlund

Valdemar Jensens Vej er en meget stille og attraktiv adresse i hjertet af Charlottenlund. Her bor du få minutters gang fra Bernstorffsparken eller Dyrehaven, hvor naturen inviterer til gåture og udendørs aktiviteter. Skoler, såsom Skovgårdsskolen, Skt. Joseph Søstrenes Skole, beliggende kun. Ca. 1 km fra boligen. Desuden er der også Ordrup Gymnasium ca. 10 min på cykel, daginstitutioner og offentlig transport ligger inden for kort afstand, hvilket gør området ideelt for både børnefamilier og par.

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: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

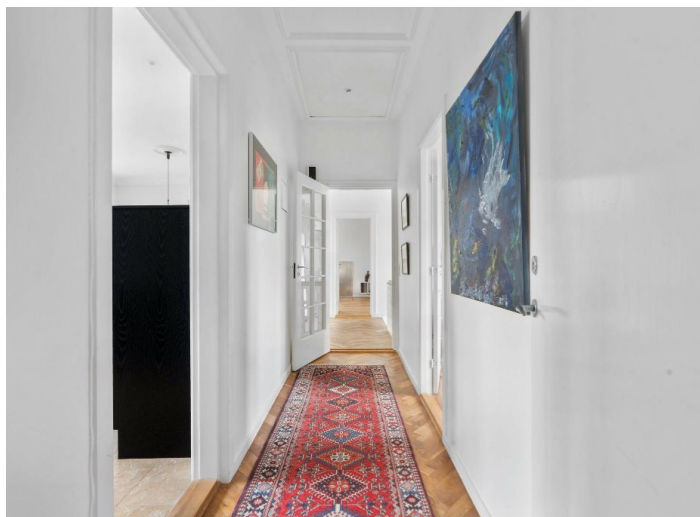
Dato: 26.5.2025



Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025



Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025



Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 8h Bernstorff

BFE-nr.: 191591

Ejerl.nr. 2

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1884

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 10.506.000,00

Grundværdi: 6.384.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 8.404.800,00

Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²

Heraf tinglyst boligareal: 0 m²

BBR-boligareal: 207 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.2.1884 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt spildvand (UU-184)

30.1.1889 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt spildevand (ZZ151)

23.4.1931 Dok om skel

15.4.1952 Dok om husdyrhold, hæk mv

26.9.1967 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

23.6.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

23.6.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

29.4.1982 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.

16.11.1984 Vedtægter:

7.1.1985 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

28.8.1992 Lokalplan nr. 105

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab, Siemens, 2008

Ovn, Siemens, 2008

Dampovn, Siemens, 2008

Indbygge kaffemaskine, Siemens, 2008

Vaskemaskine, 2024

Tørretumbler, 2025

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 47.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket er angivet for hele ejendommen.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5.

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.

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.

Fotos

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 11.252,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 348,06	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 42.864,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 26.047,00	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 4.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere;, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning;, herunder pantebreve, debitor-/kreditorkifte mv., finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 88.961,54	

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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 75.519 md./ 906.231 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 61.437 md./ 737.242 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: 26.5.2025. 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 Handelsbanken

Adresse: Valdemar Jensens Vej 3B, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 44-X0001572
Ejerudgift/md.: kr. 7.413

Dato: 26.5.2025

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:

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	6.321.000,00	6.321.000,00	4.836.892,41	DKK	1,00	115.547,88	24,75	3.36			Nej	