

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: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Smuk 4V'er med altan og dragende udsigt over Charlottenlund

Velkommen til Christiansvej 1 i Charlottenlund – en skøn fireværelses lejlighed på fjerde sal i en charmerende og herskabelig ejendom fra 1932. Hjemmet fremstår flot, indflytningsklart og byder på en gennemtænkt planløsning med tre værelser, et rummeligt badeværelse samt et køkken i åben forbindelse med stuen. Dertil kommer en solrig sydøstvendt altan samt en attraktiv beliggenhed tæt på byliv, natur og transport.

Boligen kort fortalt:
Stor, lys lejlighed med tre soveværelser
Sydøstvendt altan med skøn udsigt
Flot, indflytningsklar stand
Attraktiv beliggenhed i Charlottenlund

Køkkenet fremstår stilfuldt med hvide fronter og lyse gulve, der skaber en elegant kontrast. Åbning ind mod stuen giver et behageligt og åbent rumforløb, hvor lyset fra vest strømmer gavmildt ind. Her mødes I af smukke, lyse gulve samt fine detaljer såsom stukkanter og en klassisk loftroset, der understreger hjemmets charme.

Lejligheden rummer tre gode værelser, der giver masser af indretningsmuligheder. Det største værelse har indbyggede skabe og er oplagt som forældresoveværelse, mens de to andre værelser – beliggende ved fordelingsgangen – egner sig perfekt til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er rummeligt og stilfuldt indrettet med separat glasafskærmet bruseniche, dobbelt håndvask og væghængt toilet.

Fra det ene værelse er der direkte udgang til den sydøstvendte altan – et skønt frirum i hverdagen, hvor solen kan nydes i mange timer sammen med den dejlige udsigt. Derudover har ejendommen hyggelige, grønne fællesarealer lige ved foden af bygningen.

Beliggenheden er svær at slå. Her bor I få skridt fra Jægersborg Allé, Charlottenlund Station og de naturskønne omgivelser i Bernstorffs Slotshave. Det betyder, at både shopping, cafébesøg og rekreative gåture er inden for rækkevidde. Skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder findes også lige i nærheden, og går I gennem det Charlottenlund Slotspark, når I hurtigt Charlottenlund Strand.

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: Magnus Worch Jensen

Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025



Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

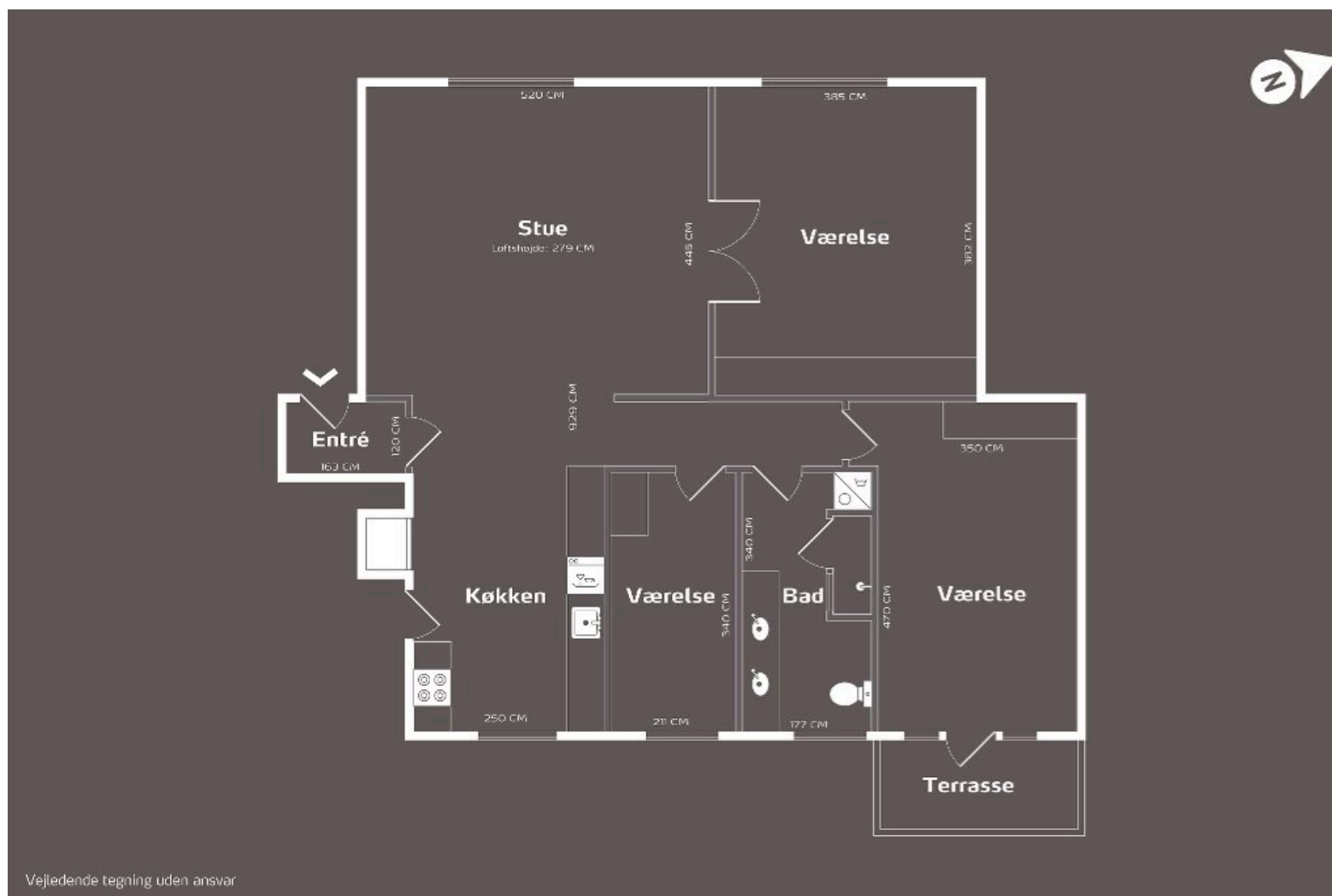
Dato: 24.4.2025



Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025



Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 2n Ordrup
BFE-nr.: 202213
Ejerl.nr. 21
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1932 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.665.000,00
Grundværdi: 3.804.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.532.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

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

Ovn - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 105 m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 114 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 105/2402
Adm. fordelingstal: 105/2402
Sikkerhed til e/f: 75.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.3.1932 Dok om byggelinier mv
8.8.1934 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
1.10.2003 Lokalplan 211
20.10.2014 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Jægersborg allé 39/christiansvej 1
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: NejBrugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Aconto

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:

Husdyr:

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 anvendes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 23.113,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.520,00	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 33.210,36	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Rottebekæmpelse	kr. 232,74	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Fælleslån	kr. 6.529,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 78.606,22	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-kreditorskifte mv, finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.687 md./ 560.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.978 md./ 455.738 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: 24.4.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Christiansvej 1, 4. tv., 2920 Charlottenlund
 Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 44-X0001259
 Ejerudgift/md.: kr. 6.551

Dato: 24.4.2025

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:

Restgælden til fælleslånet pr. 31. marts 2025 kr. 77.878.

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	Rentetilp.lån	3.226.400,00	3.226.400,00	3.226.400,00	DKK	2,46	97.975,12	28,75	1.73	0		Nej	