

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: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Høj stuelejlighed til modernisering med stor terrasse, garage og elevator

Velkommen til Hertahaven – et eftertragtet og centralt beliggende område i hjertet af Ordrup. Her udbydes nu en høj og indbydende stuelejlighed med god plads, skøn udsigt til grønne fællesarealer og en stor sydvestvendt terrasse, der fungerer som en forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Lejligheden fremstår i original stand og inviterer til istandsættelse, hvilket giver dig en sjælden mulighed for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der passer perfekt til dine behov og ønsker.

Boligen byder på en rummelig stue, der med sit gode lysindfald og direkte udgang til terrassen bliver et naturligt samlingspunkt. I forlængelse heraf ligger en separat spisestue, adskilt af dobbeltdøre, hvilket skaber både sammenhæng og fleksibilitet i indretningen. Køkkenet er praktisk placeret ved siden af og har en god størrelse med mulighed for at modernisere efter eget valg.

Fra entréen, hvor der er faste skabe til opbevaring, har du adgang til et nydeligt badeværelse med separat bruseniche samt et soveværelse med indbyggede skabe og plads til både seng og skrivebord eller læsehjørne.

Terrassen er lejlighedens store trumfkort – her kan du nyde solen dagen lang, spise ude med venner og familie og have udsigt til de grønne omgivelser lige udenfor døren.

Med elevator i ejendommen, garageplads til bilen og en rolig, grøn beliggenhed, får du her både komfort og bekvemmelighed i hverdagen.

Beliggenheden i Hertahaven giver dig nem adgang til alt det, Ordrup har at byde på – lige fra dagligvarebutikker og hyggelige caféer på Ordrupvej til naturoplevelser i Jægersborg Dyrehave. S-toget ved Ordrup Station ligger i gåafstand, og du har både Øresund og motorvejen inden for kort cykel- eller køretur.

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: Julius Lange Thurøe

Adresse: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

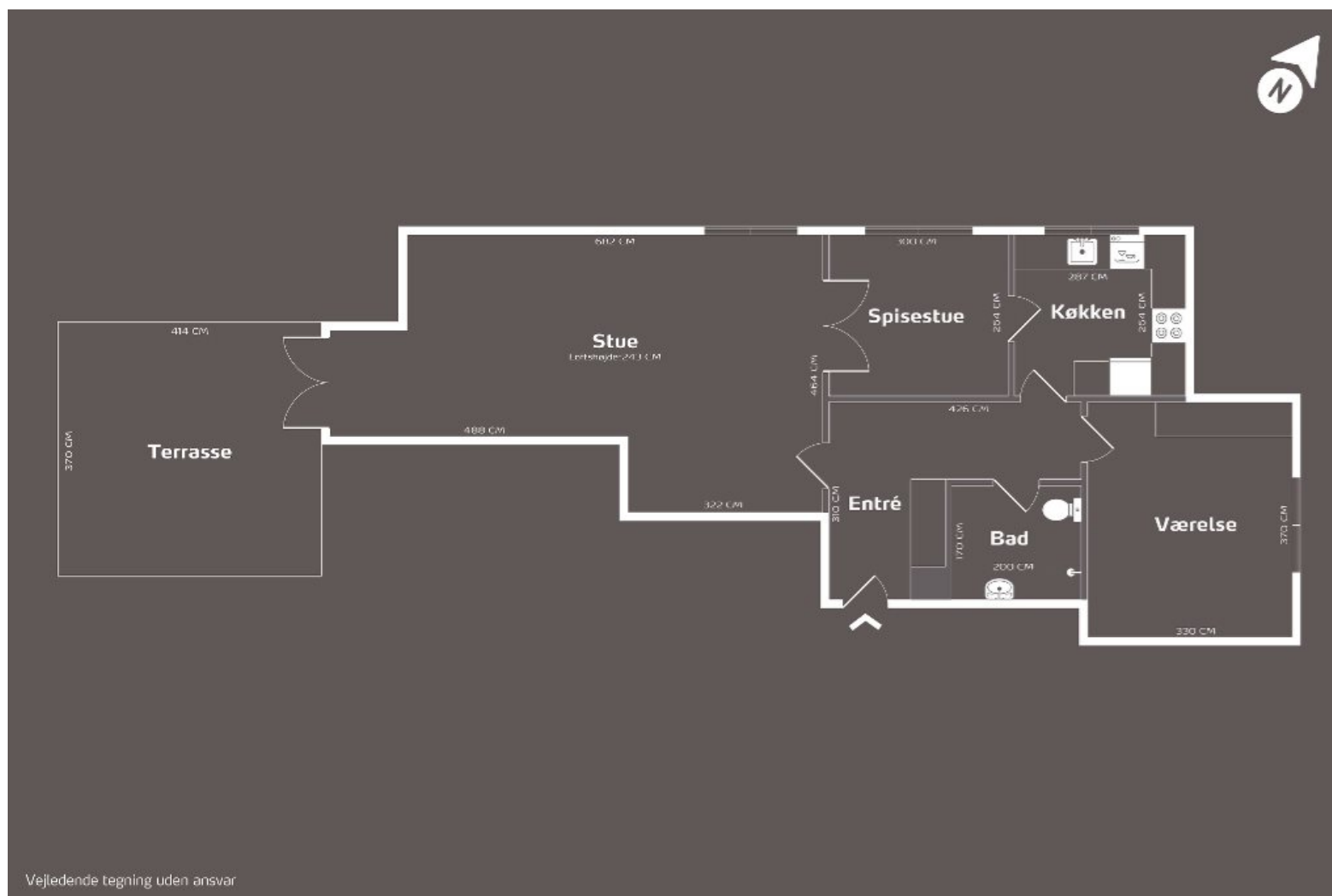
Dato: 20.5.2025



Adresse: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025



Adresse: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 7d Ordrup m.fl.
BFE-nr.: 198748 m.fl.
Ejerl.nr. 14
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.103.000,00
Grundværdi: 5.353.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.082.400,00
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):

Alle på ejendommen værende hvidevarer.
Boet indstår ikke for funktionsdygtigheden heraf.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 82 m²
Heraf tinglyst boligareal: 82 m²
BBR-boligareal: 92 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 82/3949
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.9.1939 Dok om at lade spildevandet passere ejdommen mv
9.4.1940 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
5.2.1947 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
22.5.1948 Dok om at benytte et areal mv
8.5.1949 Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv dato rettelig 5/5-1949
3.4.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
18.9.1981 Lokalplan nr. 28
25.1.1982 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 3_AL_614
18.8.1982 Dok om tagudhæng
22.4.1985 Dok om hegn, hegnsmur mv
17.6.1993 Dok om kraftvarmerøranlæg, Ikke til hinder for prioritering 3_AL_614
31.3.2023 § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse
Lokaplan 28
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder, kælderrum

Vaskeri

Adresse: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kræver bestyrelsens skriftlige tilladelse. (Se vedtægternes § 30)

Husdyr: Det er tilladt at holde almindelige kæledyr så som hund, kat, stuefugl og akvariefisk. Bestyrelsen kan kræve kæledyret fjernet, hvis det er til gene. Der må ikke holdes gnavere, slanger, reptiler og mere eksotiske kæledyr, jf. vedtægterne § 30a.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori ingen fredningsstatus

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: Herthavej 5F, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.820,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 21.840,00	Notering af ejerskifte, anslået
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Fællesudgifter	kr. 38.160,00	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Diverse	kr. 1.800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 82.720,24	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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.378 md./ 412.539 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.965 md./ 335.577 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: 20.5.2025. 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:** 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: Herthavej 5F, st.. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 44-X0001585
Ejerudgift/md.: kr. 6.893

Dato: 20.5.2025

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:

Afventer administratorbesvarelse.