

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: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar lejlighed med vestvendt altan

I Charlottenlund finder du denne lyse og rummelige 2-værelses lejlighed, som nu kan blive dit næste hjem. Belliggende centralt i Ordrup, tæt på indkøbsgade, skov, strand, skole og foreningsliv (SIF), er dette en perfekt bolig for dig, der ønsker nem adgang til alt det, dagligdagen kræver. Du bor i en nydelig ejendom, hvor lejligheden er placeret på første sal og skærmet fra banelegemet, selvom Ordrup Station kun er 2 minutters gang derfra.

Allerede ved indgangen fornemmer du den indbydende atmosfære, der gennemstrømmer samtlige rum. Lejligheden byder på et funktionelt køkken, en lys stue, et værelse, et badeværelse og en altan. Det er et skønt kig til grønne arealer på begge sider, herunder til ejerforeningens attraktive haveområde.

Boligen kort fortalt:

- Indflytningsklar
- Tag og vinduer udskiftet i 2020
- Solrig altan mod vest med udsigt til grønne arealer
- Mulighed for tilkøb af garage

Dit køkken fremtræder flot og funktionelt med god opbevaringsplads i de lyse skabe og skuffer. Stuen har et behageligt lysindfald og flere indretningsmuligheder til både sofagrube og spisebord. Fra stuen kan du træde ud på den sydvestvendte altan og nyde solen størstedelen af dagen, mens du sidder komfortabelt og beundrer de omkringliggende grønne arealer.

Værelset er rummeligt og kan let indrettes med dobbeltseng, garderobeskab og eventuelt en mindre hjemmearbejdsplads. Badeværelset har vindue og en separat bruseniche.

Generalforsamlingen har truffet beslutning om nye altaner, samt en kommende istandsættelse af trappeopgangen.

Til lejligheden hører to tørre og rummelige kælderrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder. Sælger anvender i dag det ene, som kælderrum. Derudover er der et fællesvaskeri med moderne tørrerum i kælderen.

Prisen på lejligheden er afstemt med de allerede udførte og planlagte forbedringer af ejendommen.

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: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 10at Ordrup
BFE-nr.: 200554
Ejerl.nr. 16
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.496.000,00
Grundværdi: 1.721.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.800,00
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):

Opvaskemaskine: Blomberg
Induktionskomfur (el) med indbygget ovn: Voss Elektrolux
Em-hætte: mrk. ukendt
Køleskab og frys: Goronje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 54 m²
Heraf tinglyst boligareal: 54 m²
BBR-boligareal: 60 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 54/3554
Adm. fordelingstal: 54/3554
Sikkerhed til e/f:
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.10.1931 Dok om kloakløb mv, Om resp se akt
20.4.1960 Dekl om at ejd fremtidig skal bære navnet "Jagtgården" 3_D_604
19.6.2008 Dok. om fjernvarmerør og vilkår herfor
9.11.2023 § 1. Indledning, formål, medlemskab, hæftelse og fordelingstal 1.1 Denne særvedtægt regulerer forholdene i Ejerforeningen Jagtgaarden ("ejerfor-eningen/foreningen") og indeholder bestemmelser, der afviger fra Normalvedtægten, jf. Ejerslejlighedslovens § 5.
Gentofte kommuneplan 2021 - 2.B5
Forslag til kommuneplan 2025
Lokalplan 438 + 423
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, Tørrerum, Fælles gårdhave

Adresse: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025

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.: 5.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A conto

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: Tilladt jf. vedtægter § 30

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: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.183,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.022,00	Notering af ejerskifte
Fællesudgifter	kr. 17.048,40	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 100,00	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Fælleslån	kr. 12.701,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.055,96	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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.698 md./ 188.376 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.767 md./ 153.204 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: 30.4.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Ordrup Jagtvej 40A, 1. tv., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 44-X0001402
Ejerudgift/md.: kr. 3.921

Dato: 30.4.2025

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:

Fælleslån vedr. tag.
Restgælden udgør pr. 31.12.2023 kr. 120.708,76

Der er vedtaget et nyt fælleslån vedr. altanrenovering.
Forventet fælleslån på kr. 131.227,16
Forventet månedlig ydelse på kr. 1.312,27

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	Rentetilp.lån	1.422.000,00	1.393.352,70	1.391.680,68	DKK	-0,05	16.386,16	22,00	4.93			Nej	