

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 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Potentiel 2V'er med fransk altan nær skov og byliv

Nu har du mulighed for at overtage denne charmerende etværelses lejlighed på Ordrup Jagtvej 183.

Boligen ligger på første sal i et attraktivt område tæt på Charlottenlund Travbane og de naturskønne omgivelser i Charlottenlund skov. Her får du en veludnyttet planløsning med entré, køkken, badeværelse og en rummelig stue, hvor den franske altan mod syd sørger for et skønt lysindfald. Samtidig har du nem adgang til dagligdagens fornødenheder, som kan nås til fods eller på cykel.

Lejligheden er indrettet med en stor, lys stue, hvor den sydvendte franske altan lader solen strømme gavmildt ind. Her er der god plads til at indrette både soveområde og spiseplads, og i det ene hjørne findes en stilfuld, indbygget reol, som tilfører både charme og funktionalitet.

Køkkenet er praktisk udformet i en vinkel, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder. Det ligger i åben forbindelse med entréen, hvor et indbygget skab sikrer ekstra opbevaringsplads.

Badeværelset har et elegant udtryk med lysegrå vægfliser, mosaikfliser på gulvet og et stort, matteret vindue, der sikrer både lys og privatliv. Hertil får du også et badekar – en sjælden luksus i mindre lejligheder.

Du bliver en del af et hyggeligt kvarter med kort afstand til indkøb, caféer og spisesteder. Ordrup Station og busforbindelser ligger inden for gåafstand, og en cykeltur på få minutter bringer dig til Skovshoved og den smukke kystlinje.

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 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

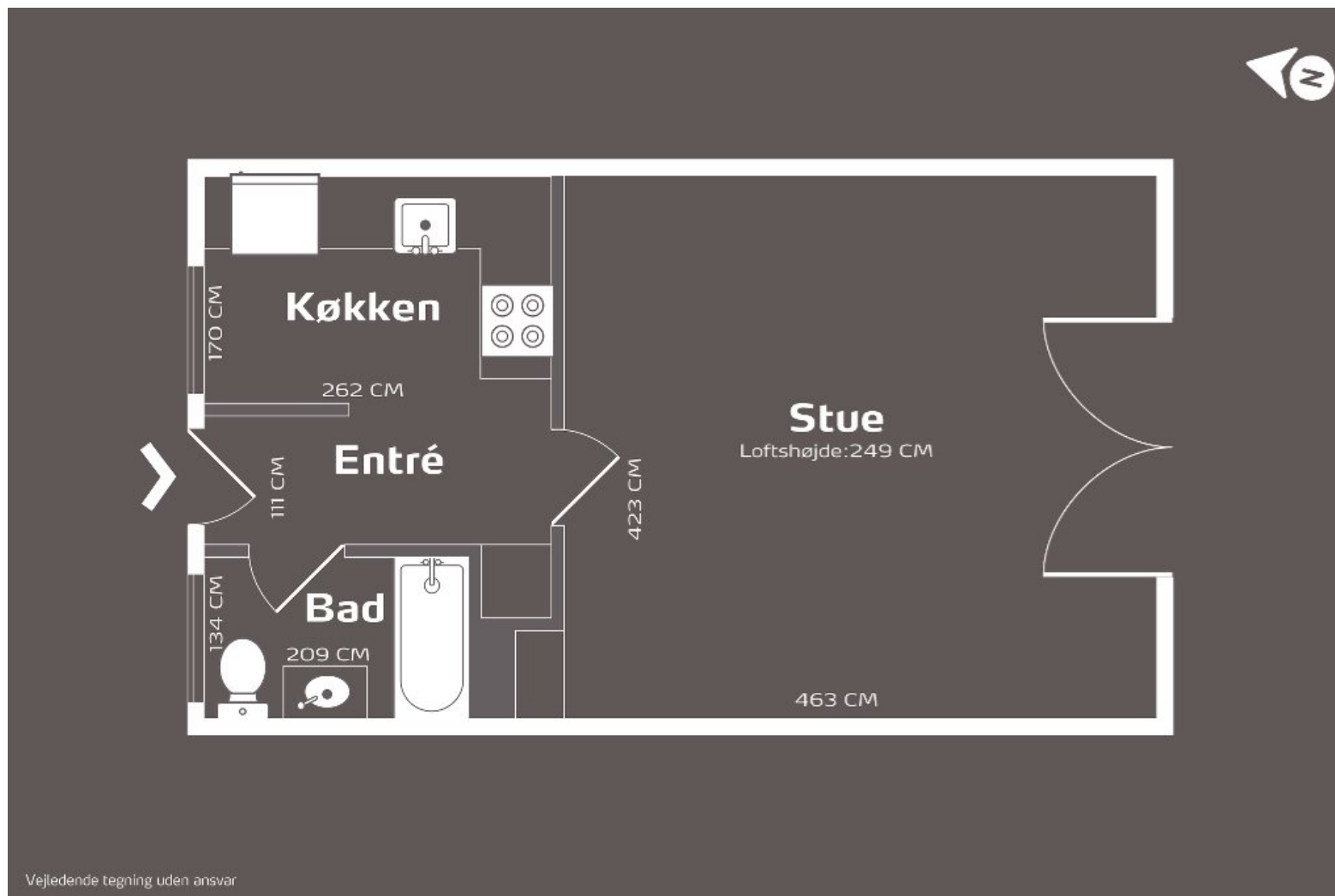
Dato: 30.4.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 5ct Ordrup

BFE-nr.: 197298

Ejerl.nr. 7

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig vej

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 1.618.000,00

Grundværdi: 1.141.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.294.400,00

Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal: 42 m²

Heraf tinglyst boligareal: 37 m²

BBR-boligareal: 42 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 40/689

Adm. fordelingstal: 40/689

Sikkerhed til e/f: 20.000,00

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.5.1910 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -

24.3.1915 anm byrder Dok om rekognition ved ejerskifte, 50 kr pr parcel

24.3.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Rekognition ved ejerskifte 50 kr

26.11.1919 Dok om septictank 3_BB_687

1.7.1968 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv 3_P_115

6.4.2018 Deklaration vedrørende lyskasse

20.6.2022 Matr. Nr. 5 ct Ordrup Beliggende Ordrup Jagtvej 183 2920 Charlottenlund

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder & tørrekælder

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ordrup Jagtvej 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

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 ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der indhentes ikke forsikringstilbud, da ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.960,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Acconto

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Kopi af lejekontrakten skal sendes til administrator senest ved udlejningsperiodens påbegyndelse.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurennet efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

Dato: 30.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 6.601,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.655,00	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 18.984,00	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Rottebekæmpelse	kr. 143,46	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Fælleslån	kr. 4.284,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.667,90	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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.680 md./ 116.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.872 md./ 94.460 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 Handelsbanken

Adresse: Ordrup Jagtvej 183, 1. 8., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 44-X0001553
Ejerudgift/md.: kr. 2.889

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. raftehegn - kr. 12.029,41 - 31.12-2024