

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: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Unik lejlighed med have – føles som en villalejlighed

I Ordrup finder I denne smukke og lyse lejlighed, som med sin unikke planløsning og tilknyttede haveareal føles mere som en villalejlighed end en traditionel ejerlejlighed. Boligen ligger på anden sal i en præsentabel ejendom og byder på en charmerende kombination af lys, luft og private udendørsarealer. Her får I en indflytningsklar bolig med en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til både par og den lille familie.

Boligen kort fortalt:

- Unik lejlighed med eget havestykke
- Føles som en villalejlighed
- Sydvendt altan med udsigt til haven
- Fleksibel planløsning – mulighed for ekstra værelse
- Nyere tag og pudset facade

Køkkenet fremstår i et tidløst design med grå fronter og elegante knopgreb. Her er der tænkt over de praktiske løsninger, og det samme gælder badeværelset, som har et separat bruseafsnit og et vindue, der sikrer både lys og frisk luft.

Lejlighedens to stuer ligger på hver sin side af køkkenet og er elegant forbundet via franske døre. Den ene stue fungerer perfekt som spise-stue, men kan let omdannes til et ekstra soveværelse, hvis behovet opstår. De gennemgående hvidmalede gulve og det generøse lysindfald fra de mange vinduer skaber en lys og indbydende atmosfære.

Soveværelset har en naturlig opdeling med sin vinklede form, og herfra er der direkte adgang til den sydvendte altan, hvor I kan nyde solen og den skønne udsigt til haven. Netop haven er en af boligens store fordele – den giver fornemmelsen af at bo i en villalejlighed, hvor I har jeres eget grønne frirum.

Med denne adresse bosætter I jer i et attraktivt område, hvor alt er inden for rækkevidde. En kort gåtur fører jer til Bernstorffsparkens naturskønne arealer, mens både indkøb, offentlig transport og idrætsfaciliteter er lige i nærheden. Cykelturen til Charlottenlund Station tager kun få minutter, og derfra har I nem adgang til resten af byen. Derudover er både Charlottenlund, Bakken og Skovshoveds hyggelige kyststrækning inden for kort afstand.

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: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025



Adresse: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

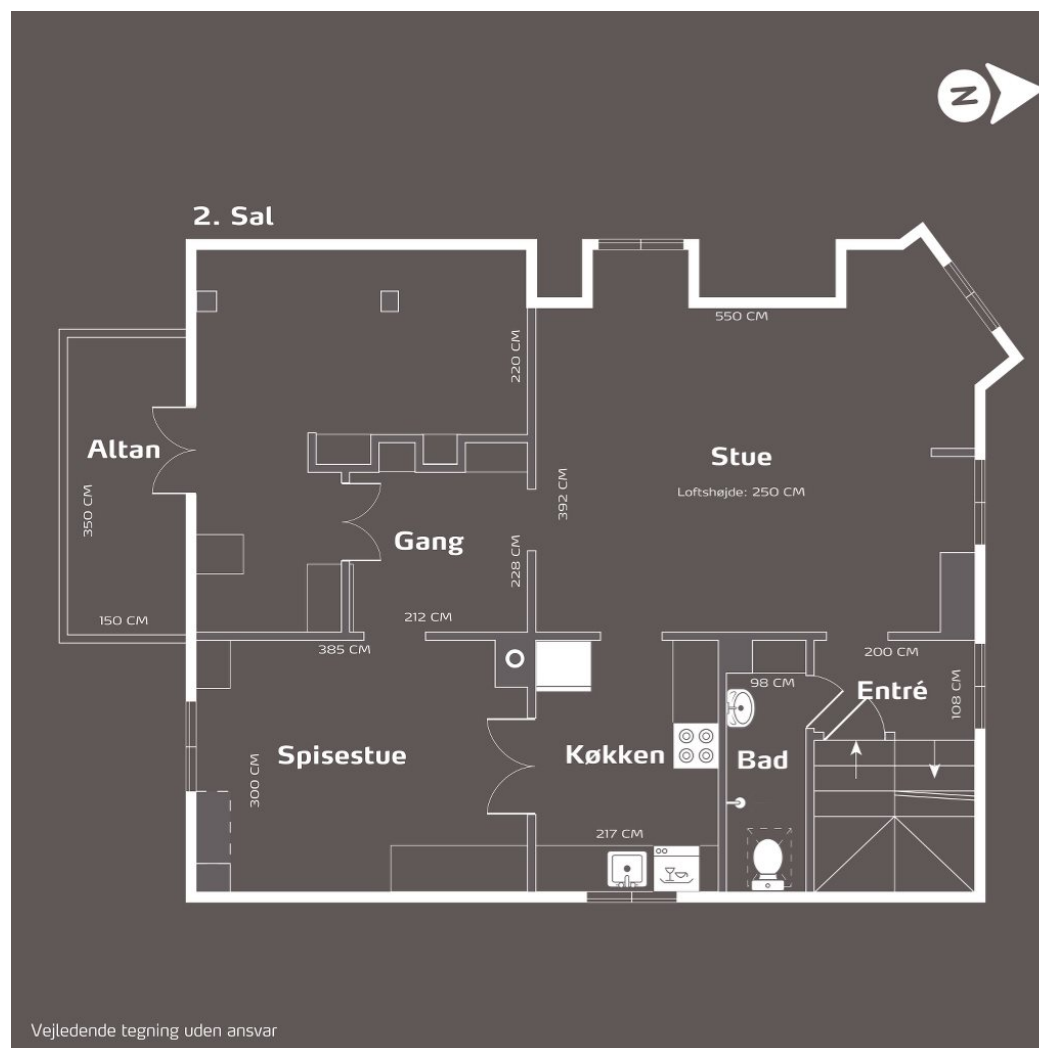
Dato: 11.4.2025



Adresse: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025



Adresse: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 4u Bernstorff
BFE-nr.: 191531
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.945.000,00
Grundværdi: 4.225.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.156.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tinglyst areal: 74 m²
Heraf tinglyst boligareal: 71 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 75/225
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.5.1875 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 21043837-e28b-450f-9b63-74a2929b37c3
29.10.1969 Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering, Tillige lyst pantstiftende. 3_AL_497
11.1.2012 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Ordrupvej 145
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: NejBrugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Tilbehør:

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

Bauknecht køle-/fryseskab (2015)
Thermex emhætte (2015)
AEG ovn (2021)
Bosch induktionsplade (2022)
Electrolux opvaskemaskine (2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.333,33

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Sælger betaler årligt kr. 5.000 til vand, denne udgift er trukket ud af fællesudgifterne sammen med udgifterne til varme på kr. 13.333.

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: Skal godkendes af ejerforeningen

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6

Jordforurening

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

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: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.095,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 17.238,00	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 22.646,67	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Rottebekæmpelse	kr. 189,34	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.169,61	I alt
		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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.908 md./ 298.897 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.260 md./ 243.124 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: 9.4.2025. 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: Ordrupvej 145, 2., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 44-X0001512
Ejerudgift/md.: kr. 4.681

Dato: 11.4.2025

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:

Ingen jf. administratorbesvarelse.