

# 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 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025



## Beskrivelse:

### Indflytningsklar funkisvilla med stor have i Charlottenlund

På Ordrup Jagtvej 29 i Charlottenlund finder du denne stilrene og velholdte funkisvilla, der er ideel til familien, som ønsker en rummelig bolig med plads til både hverdag og fritid. Huset byder på 145 velindrettede kvadratmeter samt en stor, anvendelig kælder på 85 m<sup>2</sup> – hvoraf 39 m<sup>2</sup> er godkendt til beboelse, hvilket skaber ekstra muligheder for familiens behov.

Villaen fremstår lys og indbydende med en gennemtænkt planløsning, hvor stue og køkken-alrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og flot udsyn til den store, grønne have. Fra stuen er der direkte adgang til en solrig terrasse, perfekt til sommerens måltider og hyggelige stunder under åben himmel.

I stueplan finder du også et rummeligt og lyst værelse, der kan bruges som forældresovneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor – alt efter behov.

Den rummelige kælder er i god stand og byder på mange anvendelsesmuligheder – hvad enten det er som teenageafdeling, hjemmekontor, gæstekområde eller hobbyrum. Med sit lyse miljø fungerer kælderen som en naturlig forlængelse af boligen.

Udenfor venter en stor grund på 835 m<sup>2</sup>, der giver rig mulighed for både leg, afslapning og havedrømme. Beliggenheden er rolig og familievenlig med kort afstand til skoler, daginstitutioner og indkøb.

Området omkring Ordrup Jagtvej 29 er attraktivt og familievenligt med rolige villaveje, grønne områder og gode skoler. Du har kort afstand til både Bernstorffsparken og Dyrehaven, mens Ordrup og Charlottenlund byder på hyggelige caféer, specialbutikker og nem adgang til offentlig transport.

## 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.

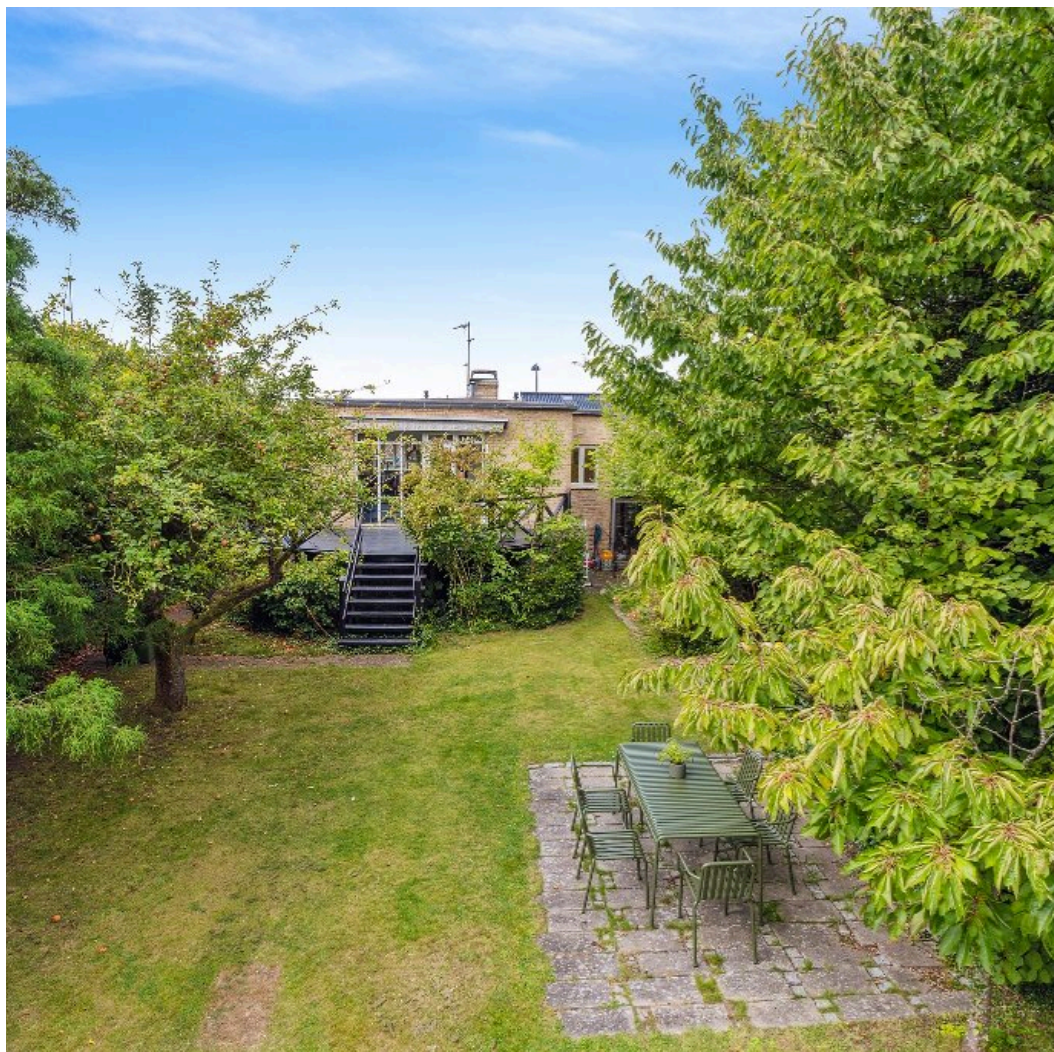
Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Mollyhus



Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025

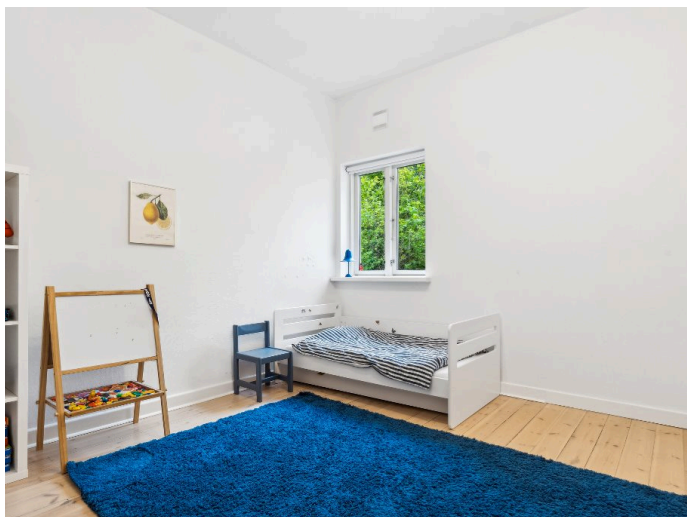
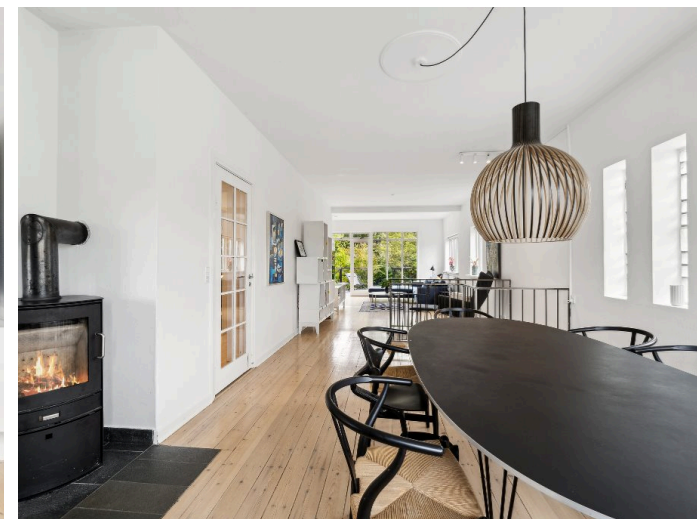




Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

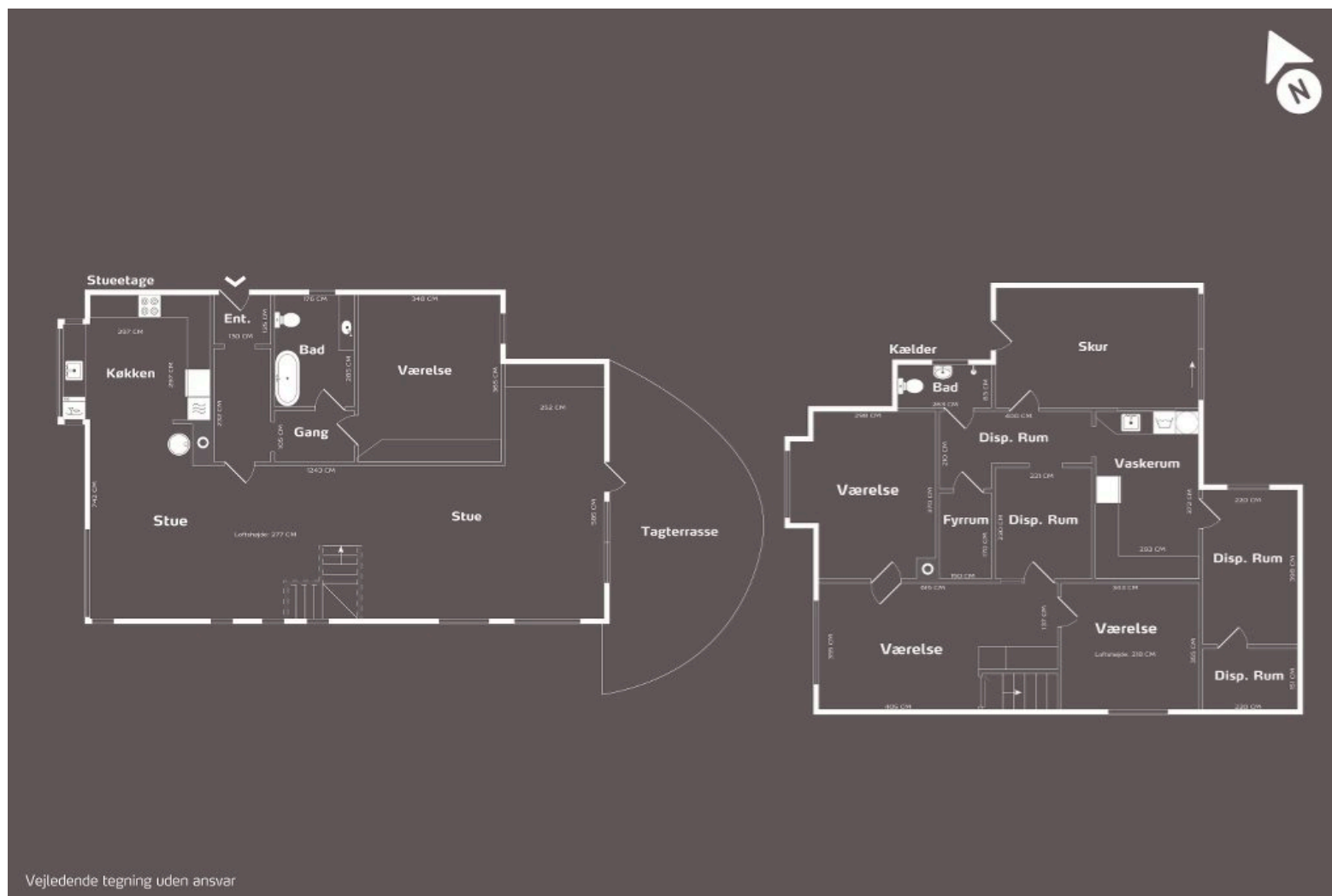
Dato: 2.5.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025



Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 6pr Ordrup  
BFE-nr.: 2037700  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1935

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 9.306.000,00  
Grundværdi: 7.413.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.444.800,00  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 835 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 106 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 107 m <sup>2</sup> |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 145 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 14 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 14 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

5.11.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6S7953)  
20.6.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
23.10.2002 Lokalplan 142  
Lokalplan 142, 395, 402, 405, 423, 438  
Kommuneplan 2021  
Forslag til kommuneplan 2025  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej                      insekt: ☐ Ja ☐ Nej                      rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 45.600,00                      Forbrug: 3.124 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

... Fortsættes på side 5



Adresse: Ordrup Jagtvej 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Husforsikring, anslået   | kr. 10.000,00 | Kontantpris/udbetalingkr. 11.995.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Renovation, anslået      | kr. 4.350,00  | Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslåetkr. 10.000,00                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. 150,00    | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmiekr.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Skorstensfejer, anslået  | kr. 600,00    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 73.850,00                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ejendomsværdiskat        | kr. 37.968,48 | I altkr. 12.078.850,00                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundskyld               | kr. 30.245,00 | 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-/kreditorkifte mv., finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 83.313,48 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### 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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.658 md./ 787.892 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.411 md./ 640.932 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:**

**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 29, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 44-X0001355  
Ejerudgift/md.: kr. 6.943

Dato: 2.5.2025

### 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:

### 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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Kontantlån      |              |               |               | DKK              | 3,07               |               |              | 0    |                     |                             |                   |                    |
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 1.210.383,15 | 1.256.546,64  | 1.218.229,91  | DKK              | 2,60               | 79.021,58     | 22,75        | 7.65 | 0                   |                             |                   |                    |

### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

### Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

### Fotos

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.