

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 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Lys og Indflytningsklar lejlighed med flot udsigt over Ordrup

Lejligheden ligger på Ordrupvej 94, 3. th., og byder på 99 veludnyttede kvadratmeter med en lys og indbydende atmosfære. Her får du en bolig, der forener klassisk charme med en praktisk indretning og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og hyggelig.

Adressen placerer dig midt i det eftertragtede Ordrup-område, hvor både hverdagens gøremål og fritidslivet er lige inden for rækkevidde. Indkøb, caféer og specialbutikker findes i rigt udvalg både på Ordrupvej og langs Jægersborg Allé, mens offentlig transport er let tilgængelig, så du nemt kan komme rundt. Samtidig ligger nogle af områdets smukkeste grønne åndehuller tæt på, blandt andet Dyrehaven, Bernstorffsparken, Bellevue Strandpark og Skovshoved Havn, som alle indbyder til afslappende gåture og naturoplevelser året rundt.

Ejendommen er opført i 1924 og fremstår som en klassisk rødstens ejendom med charmerende detaljer og moderne bekvemmeligheder. Her er installeret dørtelefon, fjernvarme og nyere termovinduer, som både sikrer et lavere energiforbrug og et behageligt indeklima. Til lejligheden hører både et kælderrum og et privat skur i haven — perfekt til cykler eller ekstra opbevaring. Bag ejendommen findes parkeringspladser, som fordeles efter først-til-mølle-princippet, med adgang fra Skovkroen. Ejendommen giver desuden mulighed for at holde husdyr og for udlejning, begge dele med bestyrelsens godkendelse. Kabel-TV er tilgængeligt via individuel tilslutning.

Selve lejligheden har en klassisk og funktionel planløsning, hvor køkkenet ligger centralt placeret. Det lyse, hvide køkken byder på masser af opbevaringsplads samt en hyggelig, lille spiseplads til hverdagens måltider. Fra køkkenet fører en fordelingsgang videre til to af værelserne, badeværelset og stuen.

Lejligheden rummer i alt tre gode værelser, hvoraf to har en smuk, fri udsigt over byens tage og videre mod Dyrehaven, der lader dig følge årstidernes skiftet. Stuen har en god størrelse med plads til både sofa- og spiseafdeling. Oprindeligt bestod stuen af to sammenhængende rum, men den nuværende ejer har valgt at benytte det ene som soveværelse. Badeværelset er lyst, velholdt og udstyret med en rummelig bruseniche samt et vindue, der sikrer naturlig udluftning.

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 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

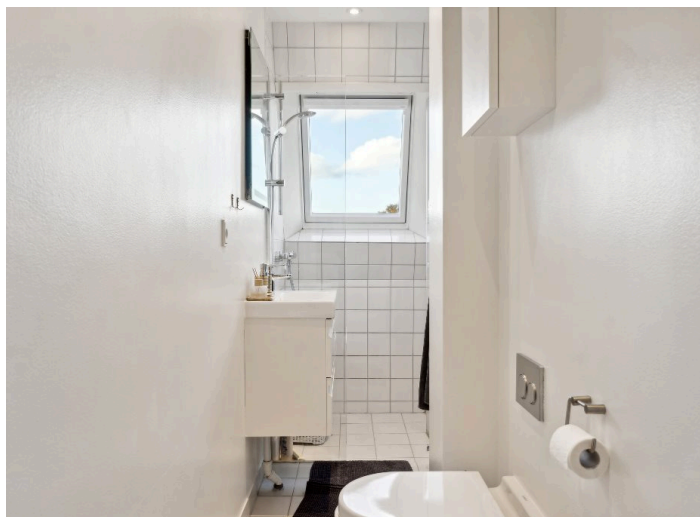
Dato: 4.5.2025



Adresse: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

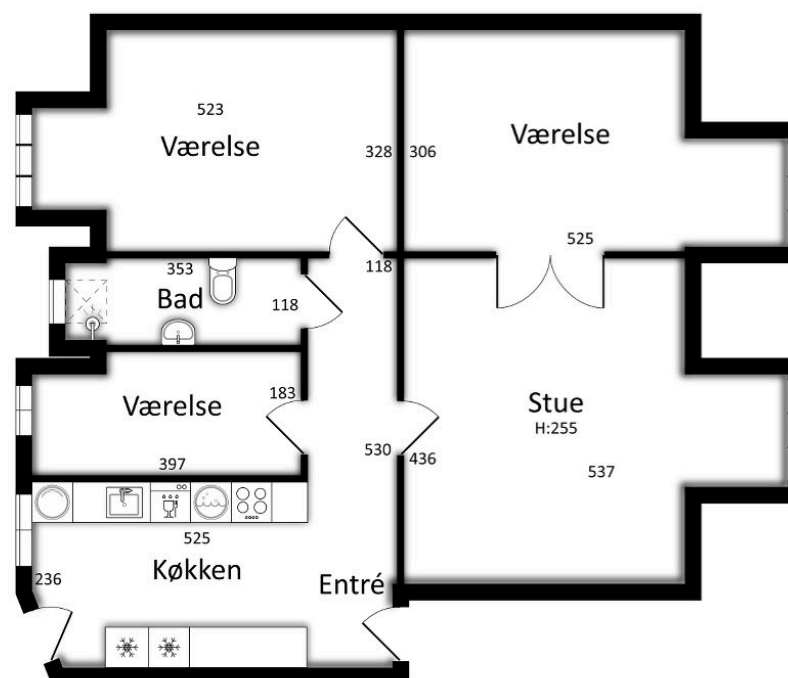
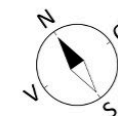
Dato: 4.5.2025



Adresse: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025



Adresse: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 18o Ordrup
BFE-nr.: 198386
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.755.000,00
Grundværdi: 3.052.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.804.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal: 91 m²
Heraf tinglyst boligareal: 91 m²
BBR-boligareal: 99 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 91/1000
Adm. fordelingstal: 91,0000 / 1.032,0000
Sikkerhed til e/f: 32.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.8.1976 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
14.10.1983 Lokalplan nr. 35 delvist aflyst d. 1/10-2003
1.10.2003 Lokalplan nr. 210
7.6.2016 Vedtægter: Vedtægter for E/F Ordrupvej 94
5.8.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Ordrupvej 94
Lokalplan 210, 364, 402, 423
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Emhætte mærke: Faber
Opvaskemaskine mærke: Junker
Køleskab mærke: Leonard bemærkninger: ca. 2017
Fryser mærke: Leonard bemærkninger: ca. 2017
Kogeplade mærke: Leonard bemærkninger: ca. 2017
Ovn mærke: Progress bemærkninger: Ca. 2017
Quooker
Tørretumbler mærke: Bosch bemærkninger: ca. 2020
Vaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: ca. 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025

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.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

600kr aconto varme, 500kr aconto vand månedligt

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning må kun ske med bestyrelsens skriftlige samtykke

Husdyr: Husdyr må kun holdes i ejendommen/lejlighederne med bestyrelsens skriftlige tilladelse jf. vedtægternes § 12.2.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6

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: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.400,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.452,00	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 35.421,24	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 67.423,64	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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.434 md./ 329.207 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.314 md./ 267.766 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: 4.5.2025. 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: Ordrupvej 94, 3. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 44-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 4.5.2025

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.

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	Anden lånetype	2.233.953,34	2.233.953,34	2.233.953,34	DKK	5,00	158.515,71	28,75	8.8			Nej	