

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: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Flot og indflytningsklar lejlighed, med teenageafdeling/udlejningsmulighed på loftværelset

Der knytter sig helt særlige fordele til denne lyse og indbydende lejlighed på Lindegårdsvej 45A i Charlottenlund. Foruden selve lejligheden får I nemlig et tilhørende loftsværelse, der er godkendt til beboelse og har eget køkken. Dette giver jer muligheden for at udleje separat eller bruge det som et ekstra opholdsrum/teenageværelse. Udover denne unikke mulighed kan I glæde jer over en bred, solvendt altan samt en beliggenhed, der kombinerer byens puls med naturens ro, idet både skoven og byens tilbud ligger inden for kort afstand.

Lejligheden byder på to stuer en suite, som både kan fungere som opholdsrum eller indrettes til ekstra værelse. Fra entréen er der adgang til begge stuer, der forbindes af elegante franske døre, og fra den ene stue træder I direkte ud på den store altan. Køkken-alrummet er indrettet med fokus på både funktionalitet og hygge. Her er en praktisk halvø med plads til barstole, mens alrummet indbyder til fælles måltider i den hyggelige krog ved de store vinduespartier.

Badeværelset er en sand fornøjelse med regnbruser og stilfulde fliser i sildebensmønster i brusenichen. Altanen strækker sig med en flot bredde og smyer sig endda rundt om hjørnet på ejendommen, hvilket gør, at I kan nyde solen i mange timer om dagen. Det tilhørende loftsværelse har ikke blot eget køkken, men også en privat altan, hvilket giver ekstra komfort og fleksibilitet i brugen.

Beliggenheden på Lindegårdsvej er fremragende. På den ene side er I tæt på byens liv med et væld af butikker, spisesteder og S-toget, hvor Jægersborg Allé især frister med sit charmerende bymiljø. Hverdagsindkøbene kan klares på ingen tid, og samtidig har I nem adgang til rekreative åndehuller som Bernstorffsparken, Dyrehaven og Charlottenlund Slotspark. I sidstnævnte fører smukke stier jer gennem trækroneerne og helt ud til vandet, hvor både strandparken og søbadet lokker med skønne naturoplevelser.

Her får I med andre ord en bolig med lys og luft, et ekstra godkendt loftsværelse, to rummelige stuer, et stilfuldt køkken-alrum og en fantastisk beliggenhed tæt på både byliv og grønne omgivelser.

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: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025



Adresse: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

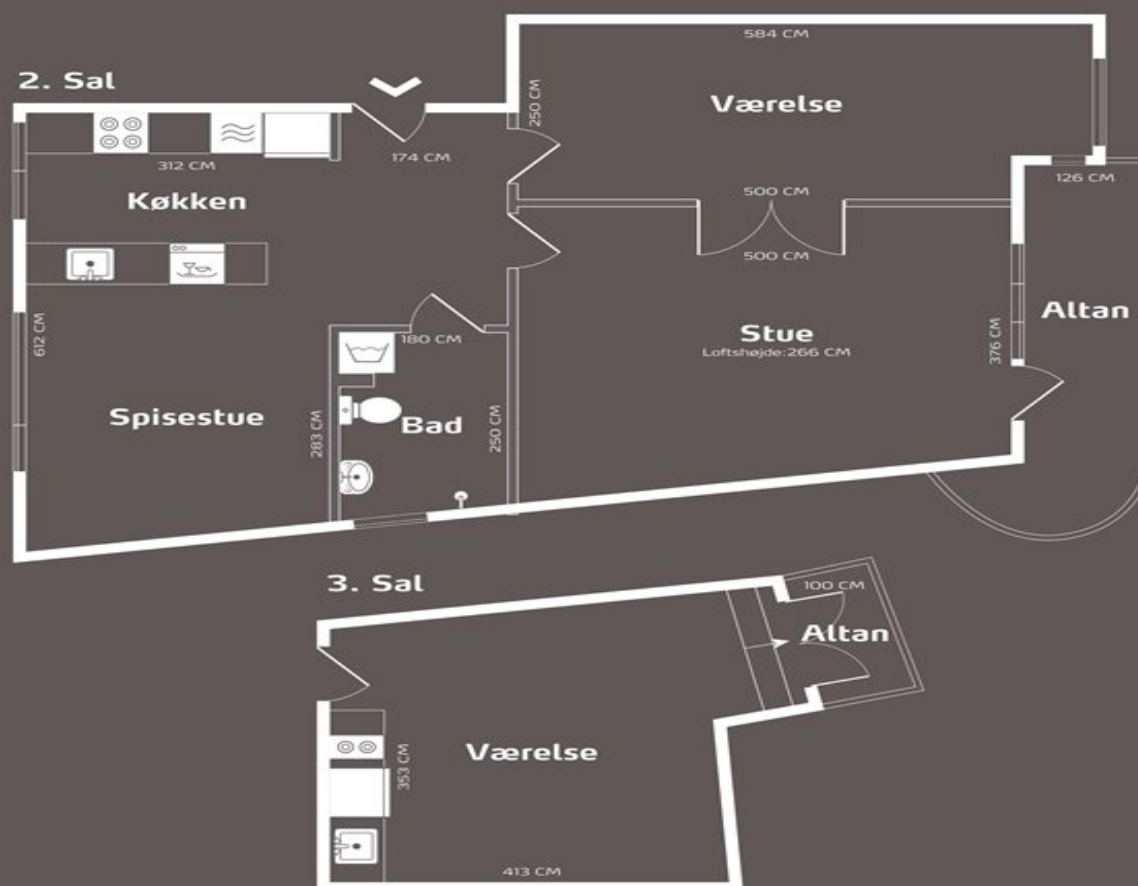
Dato: 17.6.2025



Adresse: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025



Adresse: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 3x Ordrup

BFE-nr.: 196870

Ejerl.nr. 6

Zonestatus: [zonestatus]

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 5.138.000,00

Grundværdi: 3.380.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 4.110.400,00

Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal: 94 m²

Heraf tinglyst boligareal: 83 m²

BBR-boligareal: 104 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 94/1500

Adm. fordelingstal: 94,0000 / 1.500,0000

Sikkerhed til e/f: 85.000,00

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.12.1969 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler

11.11.1988 Lokalplan nr. 63

12.4.2000 Anm byrder og hæftelser tillæg til vedtægter lyst under nr. 13032

Lokalplan 63

Kommuneplan 2021

Forslag til kommuneplan 2025

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderum, fællesvaskeri

Tilbehør:

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

- Vaske/tørre maskine af mærket AEG, købt og installeret i år 2021
- Vandhane med kogende vand af mærket Quooker, købt og installeret i år 2022
- Opvaskemaskine af mærket AEG, købt og installeret i år 2022
- Vinkøleskab af mærket TEMPTech, købt og installeret i år 2022
- Emhætte af mærket AEG, købt og installeret i år 2022
- Induktionskogeplade af mærket AEG, købt og installeret i år 2022
- Indbygningsovn af mærket AEG, købt og installeret i år 2022
- Køle/fryse skab af mærket AEG, købt og installeret i år 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025

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.: 5.640,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Aconto varme 470kr/md

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: Det er tilladt at udleje boligen med bestyrelsens godkendelse, jf. vedtægternes § 20 samt § 9.

Husdyr: Det er kun tilladt at holde husdyr med bestyrelsens tilladelse. Der henvises til foreningens vedtægter § 9. Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5

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: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.963,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000,00
Grundskyld	kr. 13.790,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.875,00
Fællesudgifter	kr. 39.480,00	Tinglysningsafgift debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse	kr. 220,34	Ekspeditionsgebyr debitorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Hensættelse til vedligeholdelse	kr. 7.018,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	34.850,00
		I alt	kr.	5.535.425,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.472,06	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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.068 md./ 360.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.476 md./ 293.711 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: 17.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Lindegårdsvej 45A, 2. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 44-X0001615
Ejerudgift/md.: kr. 6.789

Dato: 17.6.2025

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	1.803.735,07	1.803.735,07	1.800.740,87	DKK	4,00	118.885,30	27,50	8.24			Nej	