

## 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: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024



### Beskrivelse:

Klassisk lejlighed i hjertet af Charlottenlund.

Skøn lejlighed på 115 kvm med altan. Med årstidskvarteret i baghaven og livet fra handeleggaden Jægersborg Allé om hjørnet fra hoveddøren med sine butikker, cafeer og gode indkøbsmuligheder. Med Charlottenlund slot tronende for enden i kiggene ned af alléen og med parken, Øresund og fortet et par sving længere nede, er det her en beliggenhed af de særligt fine.

Ejendommen ligger bastant som en klassisk rødstensbygning fra 1932 med flotte ovnbrændte mursten, teaktræsøre og kobberdetaljer, der understillet understreger kvalitetsopfattelsen i den gedigne konstruktion. Der er netop isat helt nye vinduer i ejendommen, der klæder arkitekturen og samtidig bringer optimerede fordele som isolering af både varme og lyd med sig.

Den højloftede lejlighed på Christiansvej 1 har fire gode lyse værelser og byder på en helt oplagt mulighed for at genskabe og opdatere lejlighedens lay-out ved at placere et køkkenalrum med udgang til altanen med sin sydvestlige orientering, hvor sollyset vælter ind. Se bud på alternativ planløsning, der viser, hvordan boligen kan opnå et mere moderne udtryk, hvor opholdsrummene i højere grad udnytter dagslyset.

Lejligheden har i dag fine originale plankegulve, flotte glasfløjdøre, fyldningsdøre og det klassiske badeværelse med den helt rigtige terrazzo og æggeskalshvide fliser. En fuld opdatering af badeværelset kunne indbefatte, at man fjernede badekarret og erstattede med brusebad, hvor der på den måde kunne findes plads til en vaskesøjle. Alternativt kan det renoveres mere nænsomt ved at flytte håndvasken til den modsatte væg og derved ligeledes få plads til en vaskesøjle.

Køkkenets nuværende stand kræver en udskiftning, men uanset om man skubber rundt på rumfordelingen eller bibeholder lejligheden, som den er i dag, giver en opdatering af køkkenet mulighed for at sætte sig eget personlige præg på både stil og tone.

**Fortsættes på næste side.**

### 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: Carina Lützu

---

Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

---

Lejligheden byder desuden på et hyggeligt gårdmiljø, ligesom der er et godt kælderrum tilknyttet. Med sin fantastiske beliggenhed i hjertet af Charlottenlund med stationen i kort gåafstand, vandet, skoven, fantastiske skoler og institutioner i nærmiljøet, henvender boligen sig oplagt til den unge familie. Det modne par vil helt sikkert også vil føle sig hjemme i den klassiske lejlighed, der emmer af god byggekvalitet og - med fare for at gentage os selv - en sublim beliggenhed.

---

Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024





Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

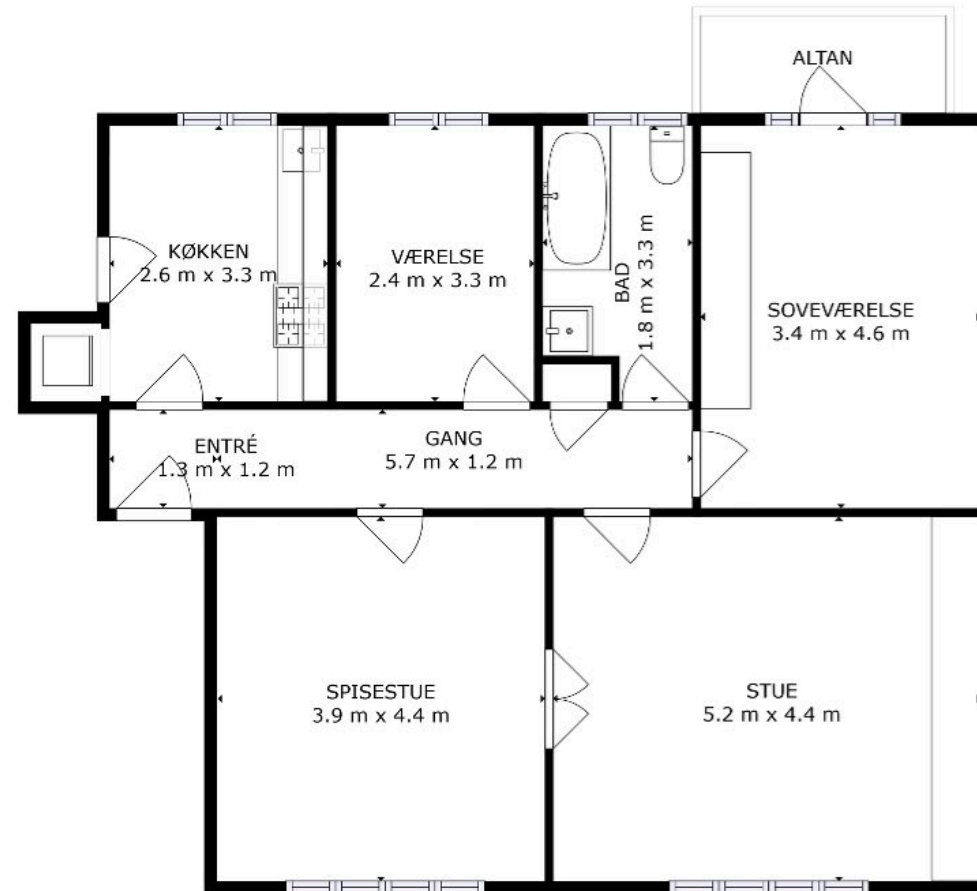
Dato: 20.8.2024



Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024



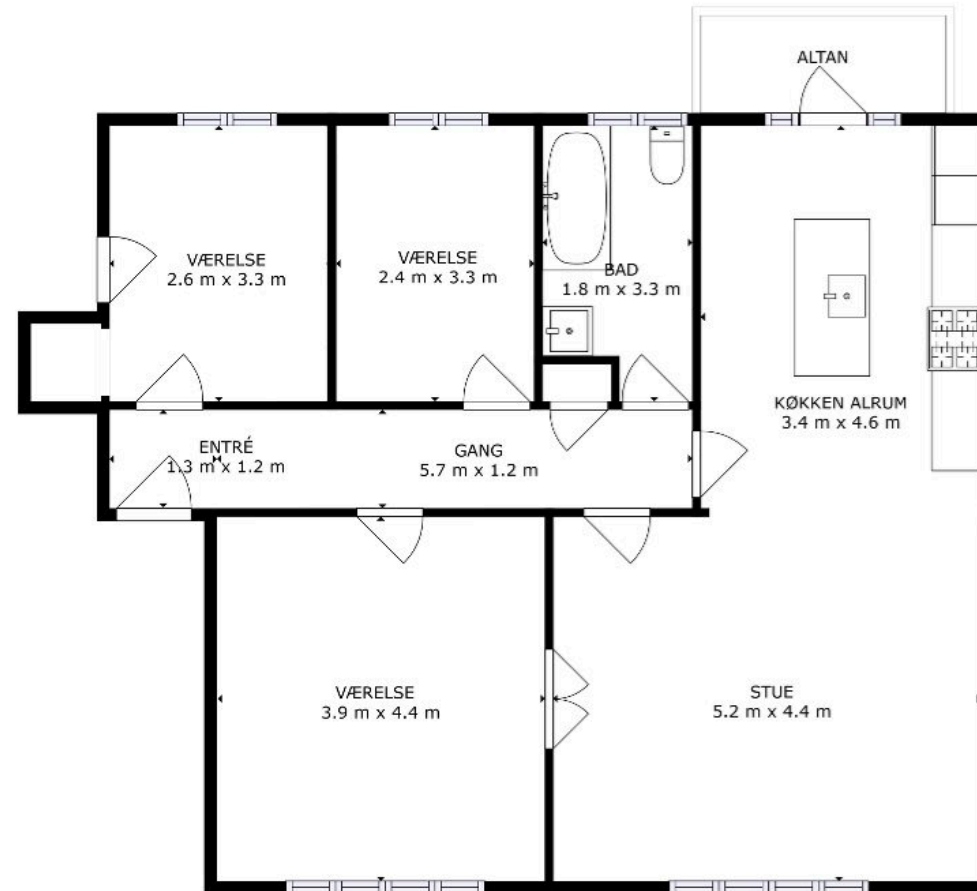
Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024



Alternativ plantegning

Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 2n Ordrup

BFE-nr.: 202209

Ejerl.nr. 18

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej:

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1932 / 1995

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

Offentlig vurdering pr.: 2022

Ejendomsværdi: 5.623.000,00

Grundværdi: 3.764.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 4.498.400,00

Grundlag for grundskyld: 3.011.200,00

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

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 106 m<sup>2</sup>

Heraf tinglyst boligareal: 106 m<sup>2</sup>

BBR-boligareal: 115 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 106/2402

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 6.000,00

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

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

8.3.1932 Dok om byggelinier mv

8.8.1934 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering

1.10.2003 Lokalplan 211

20.10.2014 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Jægersborg allé 39/christiansvej 1

#### **Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Det oplyste forbrug er sælgers a'conto betaling.

#### 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:

##### **Områdeklassificering:**

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 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.



Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.941,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 15.357,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 26.934,60	Tinglysningsafgift skøde	kr.	43.850,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Tinglysningsafgift debitorskifte, anslået	kr.	1.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.483,44	I alt	kr.	7.042.700,00

**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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.795 md./ 477.543 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.260 md./ 387.126 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: 30.7.2024. 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:**

**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

Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden låntype	1.000.000,00	1.027.280,87	1.005.319,47	DKK	3,07	38.216,00	13,42	12,82			Nej	

# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

---

Adresse: Christiansvej 1, 2. th., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 19990000804  
Ejerudgift/md.: kr. 5.457

Dato: 20.8.2024

---