

Salgsopstilling

Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017



Beskrivelse:

FLOT I STANDSAT 2V I CHARLOTTENLUND

Flot og veldisponeret 2 værelses lejlighed med rigtig god beliggenhed i Charlottenlund.

Lejligheden indeholder:

- entre med plads til overtøjet
- flot nyere køkken med lys træbordplade
- lækkert nyere flisebadeværelse med separat bruseplads
- soveværelse mod gården med altan
- stor stue med god plads til både spise- og opholdsstue

Lejligheden fremstår fuldstændigt indflytningsklar, med nye gulve i stue og gang, pæne hvide vægge og stuklofter. Bare bestil flyttebilen og flyt direkte ind.

EJENDOMMEN

Ejendommen har i 2009 gennemgået en totalrenovering, hvor tag, vinduer og trappeopgang har fået en ordentlig omgang. Der er et pænt ind- og opgangsparti og et dejligt grønt havemiljø med fælles havemøbler.

Der er brugsret til kælderrum, vaskekælder, tørrerum, cykelparkering og stort grønt gårdanlæg med havemøbler

OMRÅDET

Dejlig og centralt beliggende lejlighed midt i Charlottenlund, med få hundrede meter til stationen, ti minutters togtur til Nørreport og Lyngby og få minutters gang til butikkerne på Ordrupvej og Jægersborg Allé. Tæt på er også Ordrup Park, Bernstorff Park, Charlottenlund Slotspark og sandstranden ved Fortet.

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.

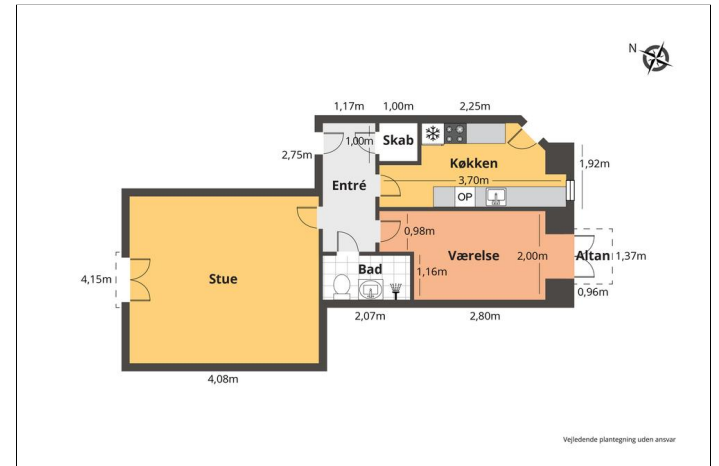
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hinz-Berg

Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017



Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Gentofte Kommune
Matr.nr.:	10ø Ordrup
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Aflød til spildevandsforsyningens rensningsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år:	1938

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2016
Offentlig ejendomsværdi:	1.050.000
Heraf grundværdi:	73.700
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	819.000
Grundskatteloftsværdi:	79.900

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskomfur, Emhætte, Køl/frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til lejlighedens blad i tingbogen

Arealer

Tinglyst areal:	48 m ²
Heraf boligareal:	48 m ²
Heraf andre arealer:	m ²
BBR-boligareal:	54 m ²
Øvrige arealer:	

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:	2/100
Tinglyst fordelingstal:	2/100
Adm. fordelingstal:	2/100
Sikkerhed til ejerforening:	30.000
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til fælles haveanlæg med havemøbler, fælles vaskeri samt kælderrum til lejligheden.

Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.320 Forbrug: 4320

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: aconto

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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	8.190	Kontantpris/udbetaling:	1.795.000 / 90.000
Ejendomsskat	1.179	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	12.460
Adm. fælleslån	270	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgifter ejerforening	13.440		
Grundfond	1.200		
Rottebekæmpelse	24	I alt	kr. 1.808.960
Fælleslån	9.600		
Ejerudgift i alt 1. år:	33.903	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Da ejendommen har gennemgået en større reovering med tag, vinduer, facade mv. deltager lejligheden i fælleslån som overtages ved køb. Restgælden på dette er pr. 31.12.2016 kr. 93.261.20. Vdelsen er indreanet i ejerudgiften.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.387 md./ 100.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.808 md./ 81.696 år v/ 27.23 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 29.08.2017. 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: - . **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.

Adresse: Ordrupvej 67B, 1. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 52KHB-000119
Ejerudgift/md.: 2.826

Dato: 29.08.2017

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------