



REAL

Teglårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	34
Kontantpris	1.995.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.853		
Byggeår/ombygget	1906/2010	Energimærke	D

Sagsnr. **226V091**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025



Beskrivelse:

Skovshoved – Danmarks svar på Sydfrankrig

Forestil dig en hverdag, hvor havbrisen kærtegner kinden, og solen glimter i vandet. Hvor du starter morgenen med en løbetur i den majestætiske Dyrehave blandt fritgående hjorte og gamle egetræer, og slutter dagen med et forfriskende dyp i det krystallklare vand ved Bellevue Strand. Velkommen til Skovshoved – hvor nydelse er en livsstil.

Her emmer alt af livskvalitet. Det historiske fiskerleje har udviklet sig til et eksklusivt, men jordnært område, hvor stemningen er både afslappet og raffineret. Den smukke lystbådehavn summer af liv om sommeren, mens caféer og isboder langs kysten lokker med lækkerier og langsomme øjeblikke.

Det er et sted, hvor det gode liv leves helt tæt på naturen og havet, og hvor man aldrig er langt fra hverken pulserende storbyliv eller fredelige åndehuller. Skovshoved er ikke bare et sted at bo – det er en måde at være til på.

Lejligheden byder på:

Nye gulve, der giver rummet et friskt og moderne look. Et skønt køkken med alt, hvad du behøver til at skabe gode måltider.

Et dejligt stort vinduesparti, der giver masser af lys og åbner op mod den hyggelige kvarter.

Badeværelse med bruseafsnit, god skabsplads og en god hyggelig stemning.

God opbevaringsplads i entréen, så du har plads til alt det nødvendige.

Lejligheden fremstår nymalet og absolut indflytningsklar.

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: Lars Ringsted

Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025



Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

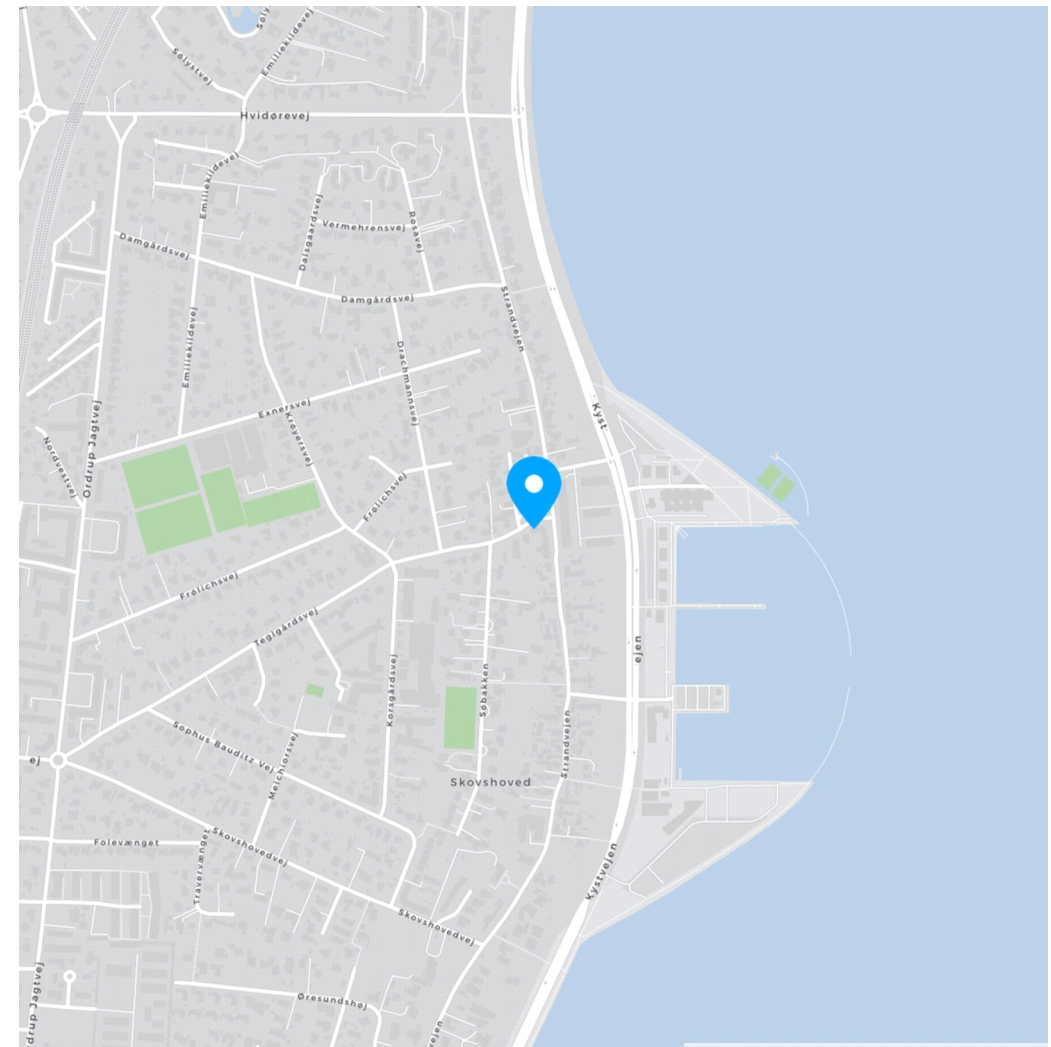
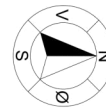
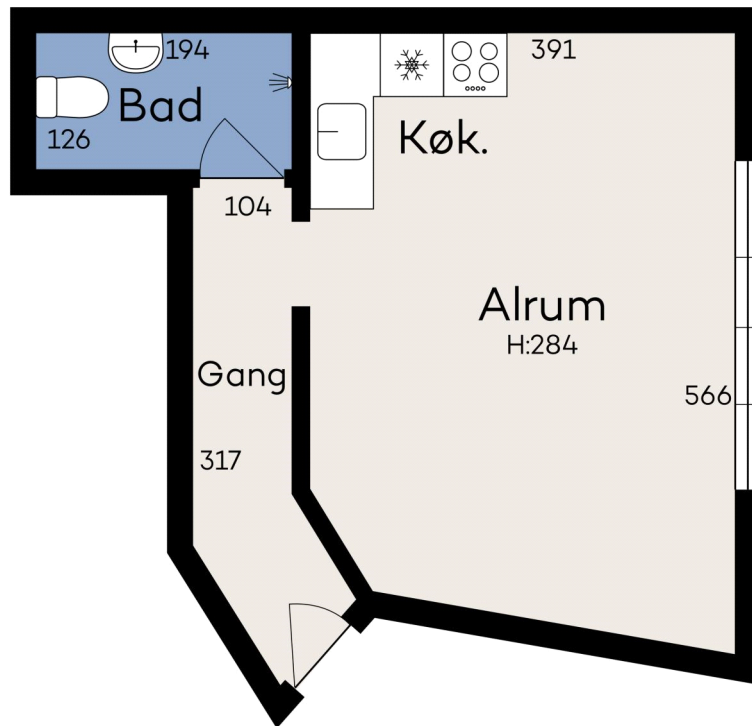
Dato: 04.07.2025



Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	45 b Ordrup
BFE-nr.:	199729
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1906/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.251.000 kr.
Grundværdi:	1.253.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.800.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.002.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	34 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	34 m ²
BBR-boligareal:	34 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyste
Tinglyst fordelingstal:	3/107
Adm. fordelingstal:	3/107
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	5.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, ovn, kogeplade, køle/frysskab, emhætte - Uklart pga renovation af lejligheden. Vaskemaskine Miele jf. sælgers oplysningsskema

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum
Fælles gårdareal jf. administratorskemaet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 4.175 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 9.132 p.a.

**Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 816, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.**

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Letter forurening:

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Stigning i fællesudgifterne

Sælger har oplyst at der på generalforsamlingen 2025 er blevet vedtaget en stigning på 10% i fællesudgifter fra april 2025.
Anslået beløb i fællesudgifterne er anført, dog afventer vi administratorskema med det korrekte beløb

Husdyr:

Det er tilladt at holde et lovligt husdyr - Må ikke fremgå af negativlisten jf. GF 2012

Udlejning:

jf. vedtægter § 9 Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsen samtykke. Denne bestemmelse gælder dog ikke de oprindelige ejer.



Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.184	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	18.408	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.875
Rottebekæmpelse 2025	kr.	134	I alt	kr.	2.011.725
Elafgift vaskemaskine	kr.	1.400			
Ejerudgift i alt 1 år		34.238			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.954 md./ 131.443 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.903 md./ 106.836 år v/24,63%
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: 04.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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>



Adresse: Teglgårdsvej 1, st. th., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 226V091
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 04.07.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån - Udbedring af kælder	12.904	

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.01.1968 lbnr. 951-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv Filnavn: 3_D_412

Nr. 2 lyst d. 13.03.1969 lbnr. 2436-03 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 3_D_412

Nr. 3 lyst d. 05.07.1969 lbnr. 6865-03 Tillægstekst Lejl må ikke udlejes uden ejerfor samtykke mv

Nr. 4 lyst d. 09.08.1976 lbnr. 14274-03 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H Filnavn: 3_L_78

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

Plan - Temalokalplan for sekundære bygninger

Plan - Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By

Plan - for fritliggende kældre og havede opholdsarealer

Plan - Temalokalplan for hegning

Plan - Stråtage i Skovshoved By

Plan - Partiel Byplanvedtægt for et område i Gentofte Kommune beliggende langs Strandvejen ud for Skovshoved havn

Plan - Byplan 6 for arealer i Gentofte beliggende ved Kystvejen og Strandvejen m.fl. veje på strækningen fra Charlottenlund til Bellevue

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Skovshoved gamle bydel

Kommuneplanstrategi:

Plan - Kommuneplanstrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Skovshoved

Vedtaget: Spildevandsplan 2022-2032

Nr. 1 lyst d. 31.01.1968 lbnr. 951-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv Filnavn: 3_D_412

Nr. 2 lyst d. 13.03.1969 lbnr. 2436-03 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 3_D_412

Nr. 3 lyst d. 05.07.1969 lbnr. 6865-03 Tillægstekst Lejl må ikke udlejes uden ejerfor samtykke mv

Nr. 4 lyst d. 09.08.1976 lbnr. 14274-03 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 21, Vedr 46C 52G 52H Filnavn: 3_L_78

Kommuneplan:

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg