



Gudrunsvej 11, st., 2920 Charlottenlund

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	193
Kontant	19.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	11.142	Grund m ²	978
Byggeår	1897		

Sagsnr. **121790471**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gudrunsvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026



Velbeliggende herskabs bolig med 353 etagemeter, storslåede stuer, smukke detaljer og egen have

Velkommen til en helt særlig ejendom på Gudrunsvej – beliggende i stueetagen og kælderens i en smuk, klassisk palæejendom, hvor de herskabelige kvaliteter er bevaret og går hånd i hånd med en indretning, der giver plads til det moderne familieliv.

Her får man hele stueetagen med hele 193 m², og allerede ved ankomsten mærker man boligens imponerende proportioner. De store stuer ligger en suite og skaber en fantastisk sammenhæng mellem rummene, mens høje paneler, elegante sprossevinduer og smukke pejse understreger den klassiske atmosfære. Det er en bolig, hvor lys, loftshøjde og arkitektoniske detaljer giver en helt særlig rumlighed.

Med så mange kvadratmeter samlet på ét plan er indretningsmulighederne mange. Her kan skabes både flere opholdsstuer, spisestue, bibliotek, hjemmekontor og værelser – alt efter familiens behov og ønsker.

Kælderen er et naturligt supplement til boligens mange kvadratmeter og er langt fra blot klassisk kælderareal. Den benyttes i dag til blandt andet studie, klæderum og multirum og rummer dermed masser af muligheder for opbevaring, hobby, hjemmearbejde eller familiens mere praktiske funktioner.

Udenfor venter et skønt og overskueligt havestykke med direkte udgang fra både stue og køkken. Haven bliver en naturlig forlængelse af boligen med god plads til både morgenkaffen, leg og afslappede sommerdage, mens den samtidig nyder godt af masser af sol. På grunden findes desuden tre skure, som giver gode og praktiske opbevaringsmuligheder.

En sjælden kombination af palæets herskabelighed, imponerende rumforløb, 193 m² på ét plan, anvendelig kælder og egen solrig have – alt sammen i et attraktivt kvarter i Charlottenlund.

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.

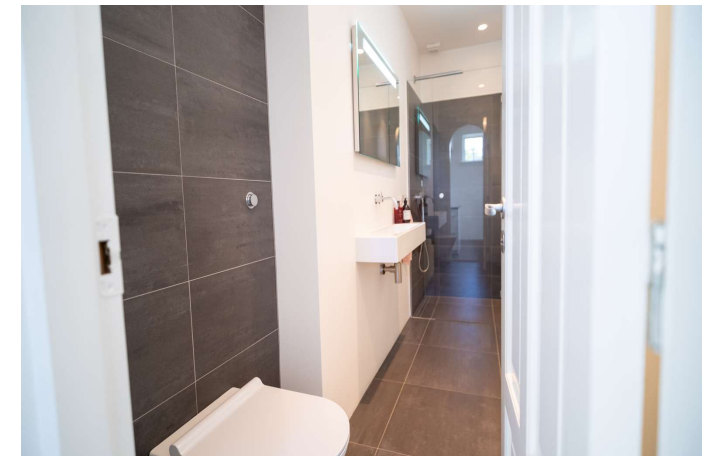
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christopher Hulgard

Adresse: Gudrunsvvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

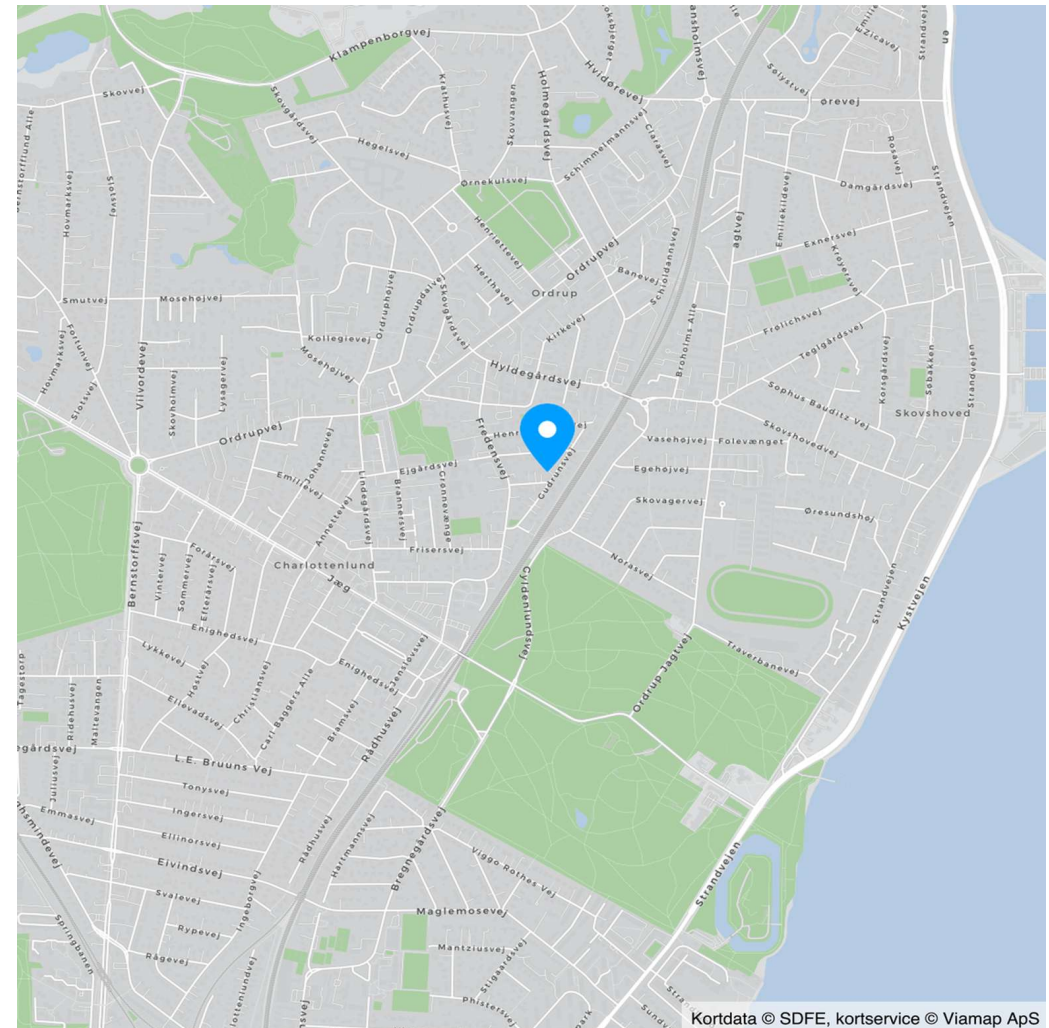
Dato: 24.08.2026



Adresse: Gudrunsvvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026





Adresse: Gudrunsvvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villalejlighed (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	3ga Ordrup
BFE-nr.:	196375
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.756.000
Grundværdi:	5.896.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.804.800
Grundlag for grundskyld:	4.716.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	353 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	193 m ²
- Heraf tinglyst areal til Kælder	160 m ²
BBR-boligareal:	193 m ²
Øvrige BBR-arealer:	
- Kælderareal	167 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.07.1886 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.03.1887 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.09.1919 - Dok om benyttelse af værelse i tagetagen
- Nr. 5: 06.11.1985 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Planer

Kommuneplan 3.B47 - Fredensvej og Gudrunsvvej
Lokalplan 273 - Lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Ovn (Gaggenau, Dampovn), Komfur (Gaggenau), Ovn (Gaggenau), Køleskab (Gaggenau), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Gudrunsvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til nuværende husforsikringspolice for evt. betingelser herfor.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.350 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening

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.

Fordeling ved udgifter

Hver lejlighed betaler varmeudgifter i.h.t. varmeregnskab baseret på lejlighedernes m² fordeling. Fordelingen baseres på BBR-meddelelse hvoraf ejerlejlighed 1 (inkl. kælder) udgør 360 m² (60%) og ejerlejlighed 2 udgør 238 m² (40%). Varmt forbrugsvand afregnes iht. antal registrerede beboere i hver lejlighed (voksne = 1 enhed og børn under 12 år = ½ enhed). Udgifter til koldt forbrugsvand afregnes via ejendomsskatterne men fordeles iht. antal registrerede beboere i hver lejlighed (voksne = 1 enhed og børn under 12 år = ½ enhed).

Adresse: Gudrunsvvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	39.804	Kontantpris	kr. 19.500.000
Grundskyld	kr.	24.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 118.850
Fællesudgifter	kr.	58.788	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.000
Rottebekæmpelse	kr.	350	Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr. 10.000
Renovation/Miljøafgift/Skorstensfejning	kr.	5.883	I alt	kr. 19.638.850
Husforsikring	kr.	4.824		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 133.705		

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/nettoydelser 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: 975.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 106.260 md. / 1.275.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 86.662 md. / 1.039.943 år v/24,52 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Gudrunsvej 11, st., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 121790471
Ejerudgift/md.: kr. 11.142

Dato: 24.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 3.208.000
Nr. 10: hovedstol kr. 99.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.406.000
Nr. 12: hovedstol kr. 246.000
Nr. 13: hovedstol kr. 350.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen matr. Nr. 3 ga Ordrup by

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 50 / 100

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Havestykke

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