

REAL



## Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.409</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2001</b>	Energimærke	<b>+ C +</b>

Sagsnr. **151V40**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026



Lejligheden er ideelt beliggende centralt på Jægersborg Allé 18 i en flot, moderne ejendom fra 2001. Der er tale om en hyggelig 2-værelses bolig med en skøn, privat terrasse og store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald og en dejlig rumfornemmelse. Badeværelset er rummeligt og udstyret med gulvvarme, og der medfølger privat parkeringsplads i aflåst kælder med automatisk port.

Området er særdeles attraktivt med alt, hvad hjertet begærer, lige i nærheden – herunder indkøb, caféer, banker, apoteker og specialbutikker. Charlottenlund Station ligger i kort afstand med direkte forbindelse til København på ca. 10 minutter, og der er gode parkeringsmuligheder for gæster i området.

Ejendommen byder på en hyggelig fælles have med græs og træer, som giver mulighed for både afslapning og udeliv. Her er desuden en velfungerende affaldssortering, affaldsskat, tilladelse til at have kæledyr, samt et godt naboskab, en sund ejerforening.

Beliggenheden er i særklasse med både skov og strand inden for kort rækkevidde, hvilket giver en perfekt balance mellem byliv og natur.

Lejligheden er indflytningsklar, men rummer også fine muligheder for at sætte sit eget præg.

### 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: Victor Jegind Christensen

Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

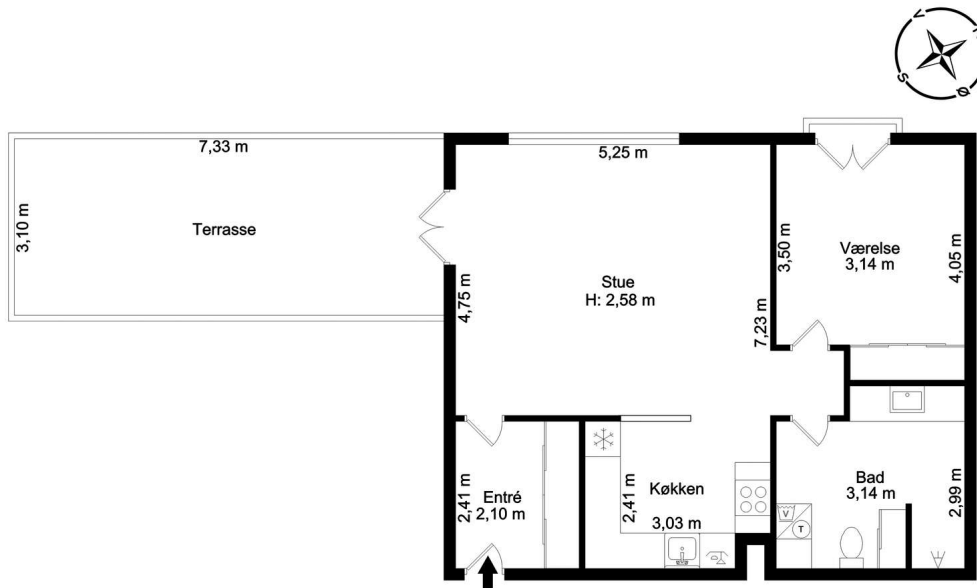




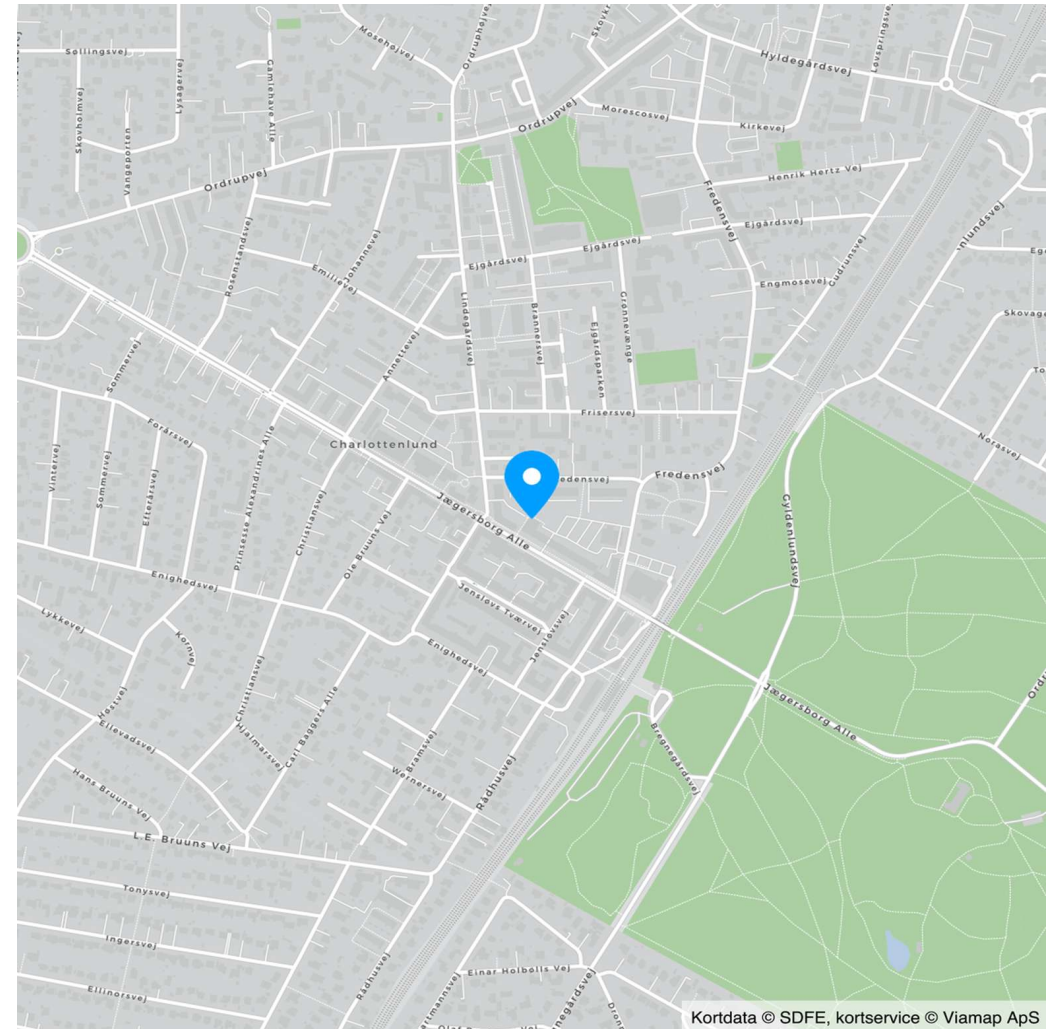
Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	3cp Ordrup
BFE-nr.:	195903
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.178.000
Grundværdi:	3.107.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.142.400
Grundlag for grundskyld:	2.485.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	73 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	78 m <sup>2</sup>

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

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der indbetales kr. 500,- pr. måned i aconto varme samt kr. 300,- i aconto vand.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.126	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	12.677	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	199	Ejerskiftegebyr til administratør, anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	18.912	I alt	kr.	5.532.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	52.914		

#### 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 30.130 md. / 361.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.572 md. / 294.868 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Jægersborghus

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 73 / 1106

Tinglyst: 73 / 1106

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

loftsrum

#### **Servitutter**

- Nr. : 28.05.2026 -

- Nr. : 28.05.2026 -

- Nr. : 28.05.2026 -

- Nr. 1: 08.03.1932 - Dok om byggelinier mv

- Nr. 2: 28.06.1963 - Fjernelsesdeklaration

- Nr. 3: 21.09.1973 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering

- Nr. 4: 21.05.1997 - Deklaration vedr. fælles ind- og udkørsel, parkeringsplads m.v. tillige 3 cn

Ordrup

- Nr. 5: 05.04.2001 - anm hæftelser Vedtægter Tillige lyst pantstiftende 3\_AF\_324

- Nr. 6: 19.12.2002 - Dok. om brugsret

- Nr. 7: 01.10.2003 - Lokalplan 211

- Nr. 9: 11.02.2015 - vedrørende ind- og udkørsel og fælles færdselsareal

#### **Planer**

EF - Lokalplan

Kommuneplan 3.C1 - Charlottenlund bydelscenter ved Jægersborg Allé

Kommuneplan 3.C1 - Charlottenlund bydelscenter ved Jægersborg Allé

Lokalplan 211 - Lokalplan 211 for Charlottenlund Bydelscenter

Lokalplan 211 - Lokalplan 211 for Charlottenlund Bydelscenter

Lokalplan 364 - Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene

Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer

Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Udlejning**

Tilladt jf. husorden § 13

##### **Husdyr**

Tilladt jf. husorden §12

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsopgø-



Adresse: Jægersborg Alle 18, 1. 3, 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 151V40  
Ejerudgift/md.: kr. 4.409

Dato: 28.05.2026

relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

### Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

### Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

### Sælger oplyser

Sælger oplyser følgende:

- Der medfølger én pt velfungerende fjernbetjening til garageporten, og ellers virker nøgler og snor til garagen og til haven også.
- Vandhanen i køkkenet skal skiftes
- Radiator i soveværelset og entre er døde/skal muligt blot udluftes
- Varme i gulvet i badeværelset har sælger ikke fundet styringen på, men den er der om vinteren i en behagelig grad
- Terrassen er brugsret per hævd - der pågår en aftale om tinglysning af brugsretter, der vedhæftes købsaftale, som der skal være enstemmighed om - denne skal køber selv underskrive
- p-pladsen nr. 10 i kælderen er brugsret per hævd/vane og er aldrig anfægtet af medejere
- Der følger elrapport med opgraderingsbehov, herunder i bad og køkken
- Terrassebrædder skal skiftes
- Lejligheden er muligt kun 60 m<sup>2</sup>, hvilket også bør fremgå af plantegning, ved lidt regning, og idet Terrassen er hele ca. 28 m<sup>2</sup> - således overensstemmende med 78 bbr. i alt
- E/F vil gerne have, men kan vistnok ikke kræve, at enhver ejer af lejligheden 18.1.3 underskriver tilsendte dokumenter til tinglysning. Nuværende ejer har intet underskrevet.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!