



REAL

Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	218
Kontantpris	19.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	14.742		
Byggeår/ombygget	1878/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **357J265**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Se 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: Jakob Bech

Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025

Udsigt til Øresund fra 1. række på Strandvejen – Lejlighed med fokus på privatliv

Attraktiv beliggenhed med Øresund på den ene side og skoven på den anden. Midt imellem Charlottenlunds indkøbscentrum på Jægersborg Allé, Hellerup og Skovshoved Havn. Charming stemning med både Café Jorden Rundt, Skovridderkroen og Fortet indenfor et par hundrede meter. På den anden side af vejen ligger den ikoniske badeanstalt for dem som ønsker at mærke havet.

Men alt opleves fra en bolig, hvor man lever ugeneret i sine egne omgivelser.

Denne bolig som ligger på 1. og 2. sal i "Villa Oline" byder på noget helt særligt. Bygningen er af høj kvalitet, bevaringsværdig og står som da den blev opført i 1878 med sine tykke mure med hulmursisolering. Lejligheden – med lys fra alle verdenshjørner – er indrettet og istandsat efter alle kunstens regler. Alene ankomsten til denne bolig er helt speciel. Fornem brolagt indkørsel med planter, belyst om natten. Privat og yderst imponerende hall med unikke detaljer af træskærerarbejde fra en tid, hvor udsøgt håndværk var i højsædet. Flot vinduesparti og smukt loft. Stor repos med plads til kontorarbejdsplads. Præsentabel entré med elegant indbygget garderobe. Gæstebadeværelse med high end armatur, vask og sanitet. Værelse med kvist og udsigt til skoven. Stort køkken-alrum/stue i ét med kvist til skoven og dobbeltdør til meget stor altan med enestående flot udsigt til Øresund. Mellemgang med indbyggede skabe med stilfulde snedkerlåger, hvoraf den ene fører videre op til 2. sal. Klassisk stue med højt til loftet og indbyggede skabe. Videre adgang til stue/bibliotek med udgang til vestvendt terrasse med udsigt til skoven. Soveværelse mod Øresund med direkte adgang til praktisk vaskerum med de bedste maskiner samt separat toilet og separat badeværelse – Begge med høj kvalitet i materialer og i moderne og eksklusiv stil. Alt nyt og aldrig brugt. 2. sal byder på en ekstra mulighed for hjemmekontor eller teenageafdeling, alt efter behov. Også her flot udsigt over Sundet.

Alt er renoveret indenfor de seneste år. Nyt gasfyr, nye el- og vandinstallationer, isolering, flotte egetræsparketgulve med gulvvarme, total lydisolering mod stueetagen og 3-lags støjdæmpende ruder overalt i lejligheden.

En bolig, der hvad lydisolering angår langt overgår kravene til moderne byggeri, og hvor man - som følge af en høj kælder og højt til loftet i stueetagen - på 1. sal er højt hævet over omgivelserne. Her er forudsætningerne skabt for, at man kan nyde privatlivet. Ingen over og ingen ved siden af, og kun den kontakt med beboerne i stueetagen som er nødvendig eller ønskelig.

Til boligen hører 2 parkeringspladser, hvor der er forberedt til montering af ladestander og derudover er der yderligere en gæsteparkering på grunden. Det er muligt som led i handlen at få installeret elevator. Tilsvarende kan aftales adgang til haven eller direkte brugsret til en del heraf.

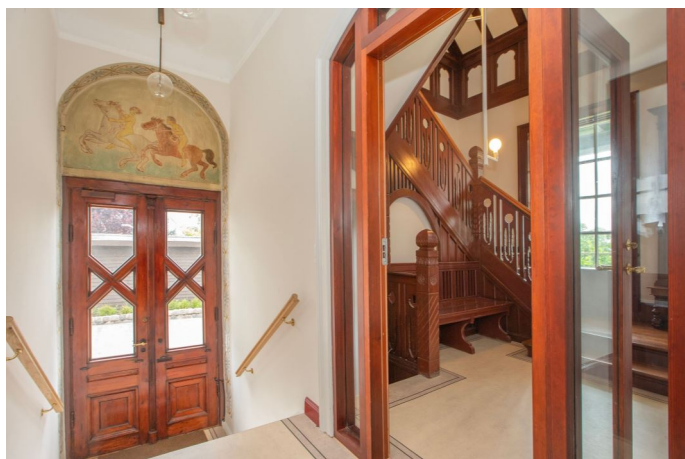
Ejendommen er gedigent opført og de seneste års renoveringsarbejder betyder, at vedligehold de kommende mange år vil være begrænset. Energiklassen er god for en ejendom fra dette byggeår, varmeudgiften lav og den månedlige ejerudgift stort set begrænset til boligskatterne.

Ønsker en ny ejer sig en hel ejendom kan der aftales et køb eller en forkøbsret på stuelejligheden og den tilhørende tidligere staldbygning.

Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025



Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025



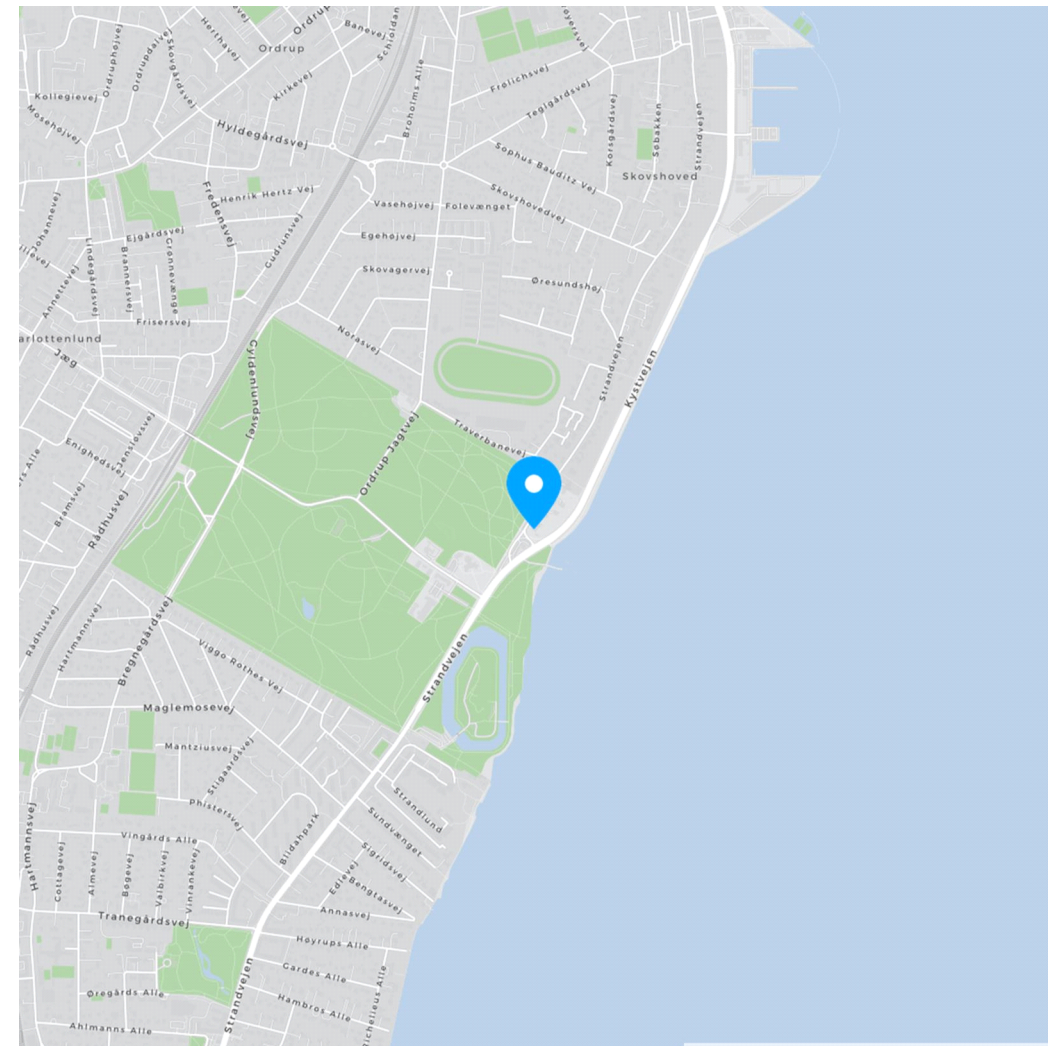
Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gentofte
Matr.nr.:	1 g Charlottenlund
BFE-nr.:	100439326
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1878/1984

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	239 m ²
- heraf boligareal:	239 m ²

BBR-boligareal:	218 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.04.1972 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 4 lyst d. 19.08.2020 Salgs- & pantsætningsforbud

Planer:

Lokalplan 365
Lokalplan 380
Lokalplan 438
Lokalplan 322
Lokalplan 405
Lokalplan 423
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	18.190.000 kr.
Grundværdi:	4.610.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	14.552.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.688.000 kr.

Tilbehør:

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

Kogeplade
Miele vaskemaskine
Miele tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.996 Forbrug: 2.282,56 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften stammer fra energimærket og er derefter beregnet efter fordelingsstallet 40/100.

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4 og 5, jf. Kulturstyrelsens register.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Adresse: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	121.848	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.800.000
Grundskyld	kr.	18.809	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	120.650
Ejerforening	kr.	36.000	I alt	kr.	19.920.650
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		176.907			

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: 990.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 103.873 md./ 1.246.475 år Netto **ekskl.** ejerudgift 85.467 md./ 1.025.610 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Strandvejen 154, 1., 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 19.800.000

Sagsnr.: 357J265
Ejerudgift/md.: kr. 14.742

Dato: 29.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er adgang til have.

Der medfølger brugsret til 2 parkeringspladser, hvor der er forberedt til el-ladestander.

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