

## 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: Brannersvej 21, 1. 7., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 2.800.000

Sagsnr.: 31200000023  
Ejerudgift/md.: 2.494

Dato: 24.3.2021



### Beskrivelse:

Indflytningsklar 2 vær. Lejlighed på 55 kvm beliggende i velordnet ejerforening med grønne arealer og parkering til beboerne.

Lejligheden indeholder: entre med garderobevæg, badeværelse med separat brus og vindue til det fri, kombineret opholdsstue, spise/åbent køkken med opvaskemaskine og udgang til balkon mod sydvest, soveværelse ligeledes med udgang til balkon.

Lejligheden fremtræder i indflytningsklars stand, møbler kan evt. medfølge efter nærmere aftale. Aflåst depotrum samt fællesvaskeri (kr. 100 pr. måned)

### 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: Peter Sander

Adresse: Brannersvej 21, 1. 7., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 2.800.000

Sagsnr.: 31200000023  
Ejerudgift/md.: 2.494

Dato: 24.3.2021

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: beboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 3AL Ordrup  
BFE-nr.: 195070  
Ejerl.nr. 7  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1972

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 1.050.000,00  
Heraf grundværdi: 119.400,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000,00  
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**

Tinglyst areal: 49 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 55 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 49/4736  
Adm. fordelingstal: 49/4736  
Sikkerhed til e/f: 8.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.7.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (5U2211),  
20.12.1974 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening  
11.11.1988 Lokalplan nr. 63  
28.2.1989 tillæg til vetægter  
25.7.1990 Dok om kraftvarmerørnlæg, Ikke til hinder for prioritering  
3.10.1994 Tillæg til serv lyst 20/12 1974  
26.8.2004 Vedtægter: anm byrder tillæg til vedtægter  
29.8.2005 Dok om salg og pantsætning ikke kan fore- tages uden Sydbanks samtykke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

parkering, fællesvaskeri, depotrum

Adresse: Brannersvej 21, 1. 7., 2920 Charlottenlund  
Kontantpris: 2.800.000

Sagsnr.: 3120000023  
Ejerudgift/md.: 2.494

Dato: 24.3.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ejerforeningen  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.760,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Adresse: Brannersvej 21, 1. 7., 2920 Charlottenlund  
 Kontantpris: 2.800.000

Sagsnr.: 3120000023  
 Ejerudgift/md.: 2.494

Dato: 24.3.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.728,00	Kontantpris/udbetaling	2.800.000,00
Ejendomsskat 2021	1.910,40	Tinglysningsafgift	18.550,00
Fællesudgifter	20.294,64	I alt	2.818.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	29.933,04	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	

#### 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.009 md./ 132.109 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.719 md./ 116.622 år v/ 23,19 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.3.2021. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Brannersvej 21, 1. 7., 2920 Charlottenlund  
 Kontantpris: 2.800.000

Sagsnr.: 31200000023  
 Ejerudgift/md.: 2.494

Dato: 24.3.2021

**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:**

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------