

Salgsopstilling

Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018



Beskrivelse:

275 m² gennemrenoveret rækkehus i det charmerende Jægersborg Kaserne
Stort gennemrenoveret gulkalket fredet rækkehus beliggende i det attraktive og børnevenlige Jægersborg Kaserne med i alt 31 boliger. Den charmerende og repræsentative bolig indeholder bl.a. entré med trappeløb til 1. sal og gæstetoilet samt 2 skønne opholdsstuer med flotte høje paneler. Endvidere stort køkken alrum med hvide Boform elementer og bordplader i røget egetræ samt god plads til stort spisebord. På 1. sal: Repos og fordelingsgang med forældresoveværelse, 2 børneværelser, badeværelse med Boform elementer, mørke gulvklinker og afskærmet bruseniche med hvide fliser samt badekar og separat toilet. Herudover mindre separat vaskerum og disponibelt rum. Der er ligeledes 62 m² tør kælder samt et spidsloft. Til boligen er et mindre privat udeområde på ejendommens nordlige side. Af øvrige udendørs opholdsarealer er der fælles store grønne områder samt et hyggeligt gårdmiljø.

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: Carina Lützu

Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018

Plantegningerne

Der gøres opmærksom på, at såfremt der er indtegnet garderobereskabe medfølger de ikke i købet. De er blot til illustration.

Ejerlauget

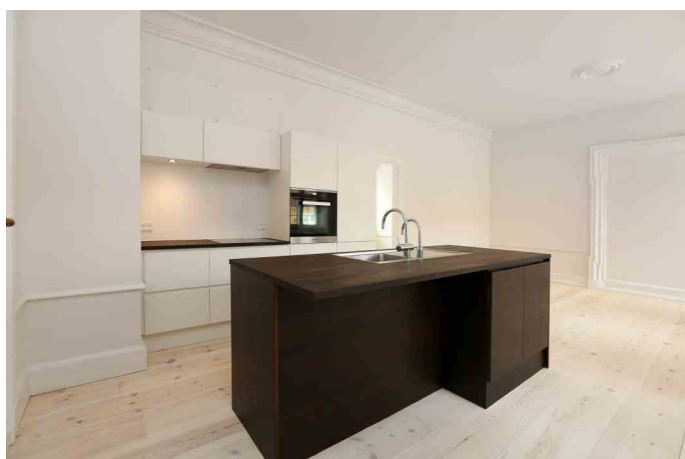
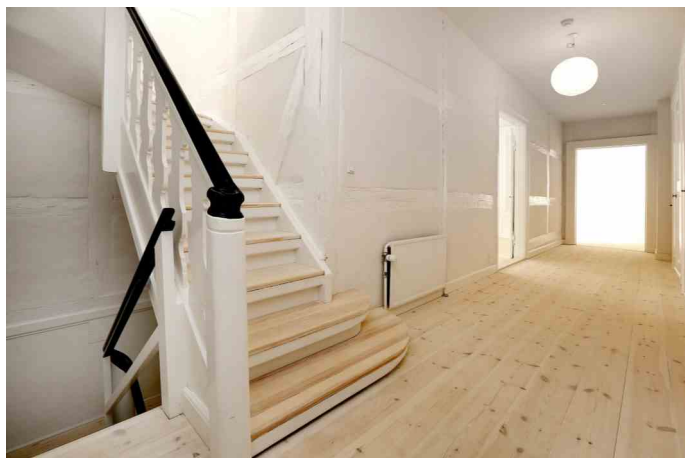
Køber har pligt til at være medlem af Ejerlauget og skal respektere Ejerlaugets vedtægter.
Ejendommen bidrager til Ejerlaugets fællesudgifter i forhold til et fordelingstal.
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstallet 275/6098

Ejendommen er fredet og der betales derfor ikke grundskyld.

Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

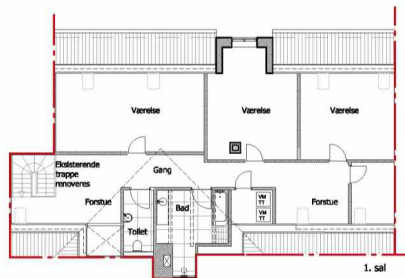
Dato: 02.07.2018



Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

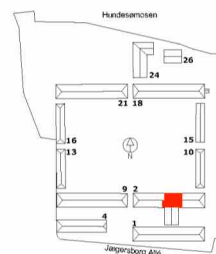
Dato: 02.07.2018



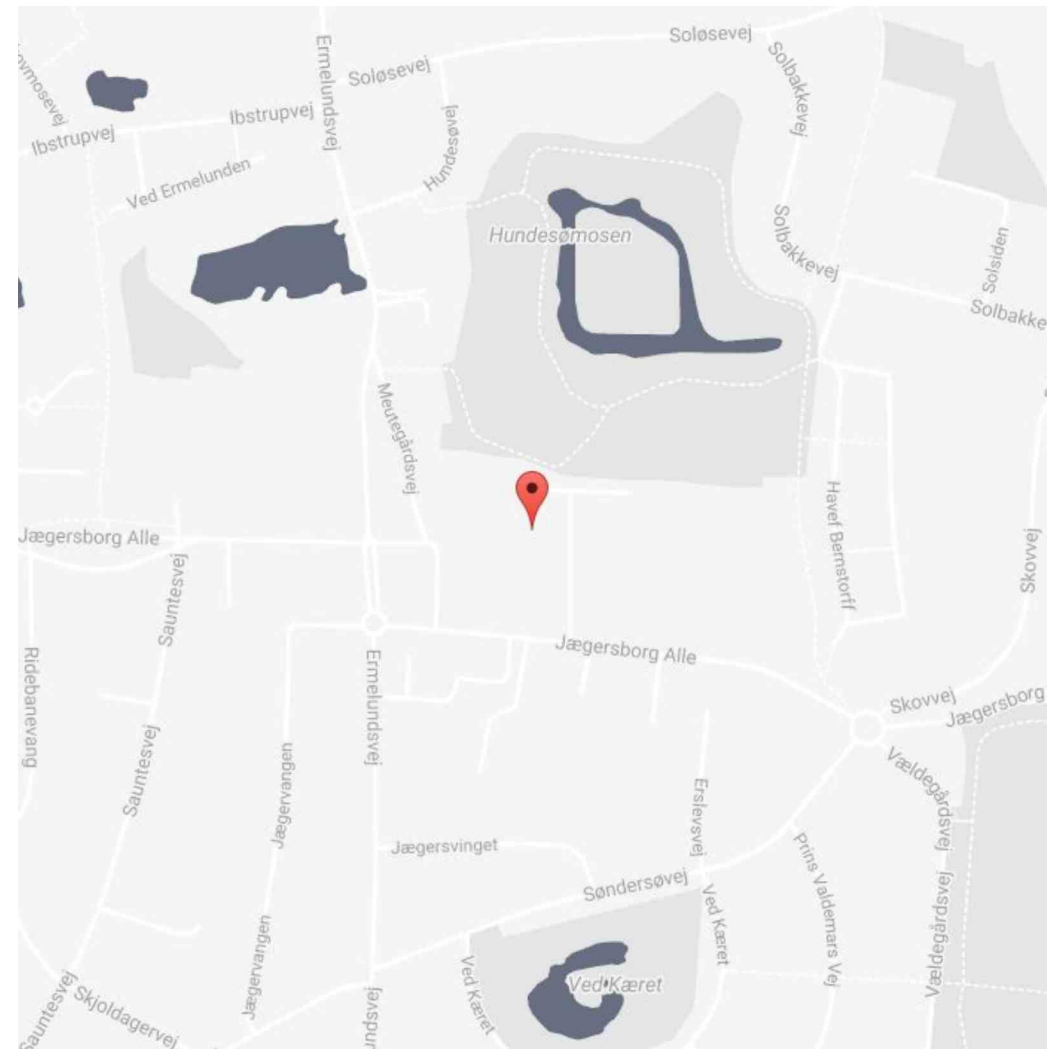
Jægersborg Kaserne
Jægersborg Allé 150
Bolig 6



Tegning er ikke målfast
Situationsplan med bolig 6 markeret



OVER
BYEN
Arkitekter



Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1 tz Jægersborg
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1770/2014

Arealer

Grundareal udgør: 178 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Matrikelkort
Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m²
Kælderareal: 62 m²
Udnyttet tagetage: 123 m²
Boligareal i alt: 275 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato: 13.07.2015

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 3.650.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.401.800 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.097.500 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer fra Miele:

Køle-/fryseskab
Opvaskemaskine
Kogeplade
Indbygningsovn
Emhætte
Vaskemaskine
Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er pr. den 20.06.2018 tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

31.12.1920 - lbnr. 902898-03, Servitut vedrørende fredning af de Thuraske Jagtbygninger på matr.nr. 1a.
30.12.1949 - lbnr. 19306-03, Byplanvedtægt
26.06.2007 - lbnr. 13855-03, Servitut vedrørende udvidelse af bygningsfredning
30.03.2012 - lbnr. 1003450648, Servitut vedrørende fredning
09.01.2015 - lbnr. 1005972338, Vedtægter for Ejerlaug (pantstiftende)
16.04.2015 - lbnr. 1006292000, Servitut vedr. ledningsanlæg

Lokalplan 323 og kommuneplantillæg 8 er tillige gældende for ejendommen, men er ikke tinglyst.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.333 Forbrug: GJ

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der henvises til side 5

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening: Ejendommen, hvori Ejendommen er beliggende, er forureningskortlagt på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999) og områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede på vidensniveau 1. Der henvises også til Ejendomsdatarapporten samt brev fra Region Hovedstaden til Ejendomselskabet Norden af 2008 P/S dateret den 26.03.2015.

Ejerlauget: Køber respekterer Vedtægter for Ejerlauget Jægersborg Kaserne herunder, at vedtægterne for Ejerlauget tinglyses pantstiftende for kr. 52.000 med bestemmelse om indeksregulering.

Adresse: Jægersborg Alle 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Husforsikring	9.000	Kontantpris/udbetaling	8.900.000
Ejendomsværdiskat	32.125	Tinglysningsafgift af skødet	55.060
Fællesudgifter 2018	36.034	I alt	8.955.060
Særforbedringstillæg	2.252		

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 79.411

Ejerpantebrev og afgiftspantebrev:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 445.000 Brutto ekskl. ejerudgift 39.366 md./ 472.388 år Netto ekskl. ejerudgift 33.762 md./ 405.145 år v/24,21%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 02.07.2018

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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 152C, 2820 Gentofte
Kontantpris: 8.900.000

Sagsnr.: 1344
Ejerudgift/md.: 6.618

Dato: 02.07.2018

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering

Forsikringsforhold:

Der foreligger ikke noget konkret gældende forsikringstilbud og udgiften er skønnet. Der henvises i øvrigt til købsaftalens bestemmelse i pkt. 3.2, hvor det oplyses, at fremtidige krav vedrørende brandsikring er Sælger uvedkommende, idet Sælger alene sørger for, at Ejendommen er forsikret frem til overtagelsesdagen.

Ejendommen er pt. forsikret hos Codan med policenr. 900 201 1074

Forbrugsafhængige udgifter

Jægersborg Kasernes Ejerlaug opkræver kvartalsvis a conto vand- og varmeudgifter.

A conto varme andrager pr. kvartal kr. 4.950,00

A conto vand andrager pr. kvartal kr. 2.162,50

Da boligen har været udlejet i kortere perioder, foreligger der ikke et årsforbrug for tidligere lejere i perioden 01.01-31.12.

Standardfinansieringsforbehold:

Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til Ejerlauget pantstiftende sikkerhed. kr. 52.000