

Salgsopstilling

Adresse: Jægersborg Alle 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017



Beskrivelse:

Gentofte: Skøn étplansvilla i det attraktive Jægersborg Kaserne

163 m² gennemrenoveret gulkalket fredet étplansvilla med lav ejerudgift i det charmerende og børnevenlige Jægersborg Kaserne. Ejendommen indeholder bl.a. 2 entré indgange, stor opholdsstue med udgang til privat vestvendt gårdmiljø afskærmet med bøgehæk og kig til Jægersborg Kasernes grønne fællesarealer. Boligen indeholder en meget stor stue med åbent køkken fra Boform med bordplader og Ø i røget egetræ samt Miele hårde hvidevarer. Stuen kan evt. opdeles og indrettes med endnu et værelse. Herudover 2 gode badeværelser med mørke klinker og hvide fliser. Det ene med badekar og Miele vaskemaskine og tørretumbler. I hver sin ende af villaen endvidere 2 store soveværelser. Der er gode opbevaringsmuligheder på boligens loftrum som er 73 m². Fra Jægersborg Kaserne er der direkte adgang til Hundesømosen. Da ejendommen er fredet, betales der ikke grundskyld. **Se mere på jaegersborgkaserne.dk.**

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 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

Plantegningerne

Der gøres opmærksom på, at såfremt der er indtegnet garderobeskabe 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 163/6098

Ejendommen er fredet og der betales derfor ikke grundskyld.

Adresse: Jægersborg Alle 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

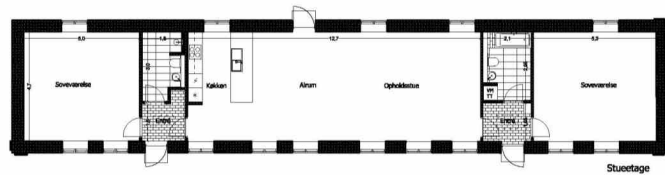


Adresse: Jægersborg Alle 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

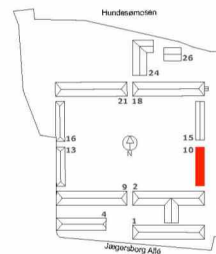
Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

Jægersborg Kaserne
Jægersborg Allé 150
Bolig 18



Tegning er ikke målfast
Situationsplan med bolig 18 markeret



**OVER
BYEN**
Arkitekt



Adresse: Jægersborg Alle 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelseejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1 ud Jægersborg
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1770/2013

Arealer

Grundareal udgør: 238 m²
- heraf vej 0 m²
Grundareal ifølge: Matrikelkort
Hovedbyg. bebyg. areal: 163 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 73 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 20.11.2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2016
Offentlig ejendomsværdi: 2.700.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.487.800 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.785.000 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 20.11.2017 tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 30.12.1920 lbnr. 902898-03. Servitut vedrørende fredning af de Thuraske Jagtbygninger på matr nr 1a er fredet i.h.t lov 12/3 1918 om bygningsfredning under klasse A.

Nr. 2 lyst d. 30.12.1949 lbnr. 19306-03 Tillægstekst Byplanvedtægt

Nr. 3 lyst d. 22.12.1972 lbnr. 16257-03 Tillægstekst. Servitut om fredning af den grundmurede enetagers længe af Jægersborg Kaserne.

Nr. 4 lyst d. 26.06.2007 lbnr. 13855-03 Tillægstekst. Servitut vedrørende udvidelse af bygningsfredning vedr. matr.nr. 1 a

Nr. 5 lyst d. 10.06.2010 lbnr. 1000803283. Servitut vedrørende adgangsforhold.

Nr. 6 lyst d. 30.03.2012 lbnr. 1003450648. Servitut vedrørende fredning

Nr. 7 lyst d. 09.01.2015 lbnr. 1005972338. Vedtægter for Ejerlaug (pantstiftende)

Nr. 9 lyst d. 16.04.2015 lbnr. 1006292000. Servitut vedr. ledningsanlæg

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

Vedr. Ejendommens grundareal:

Sælger har afgrænset boligens vestvendte udeareal med bøgehæk. Græsarealet som er med i boligens udeareal tilhører Jægersborg Kasernes Ejerlaug. Ejendommens matrikel 1ud er angivet på matrikelkortet samt på Tegningssæt side 11.

Ejer skal selv slå græsset til boligens udeareal som er afgrænset med bøgehæk. Der er en fælles græsslåmaskine til rådighed og fri benyttelse for beboerne på Jægersborg Kaserne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jægersborg Alle 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.989 Forbrug: GJ

Udgiften er beregnet i år: 2016

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

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgifterne er fra lejers seneste vand- og varmekonsum for år 2016.

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 Elinstallationsrapport. Der udarbejdes ikke 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 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Husforsikring	5.000	Kontantpris/udbetaling	7.200.000
Ejendomsværdiskat	17.850	Tinglysningsafgift af skødet	44.860
Fællesudgifter 2017	19.419	I alt	7.244.860

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 42.269

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

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: 360.000 Brutto ekskl. ejerudgift 32.102 md./ 385.229 år Netto ekskl. ejerudgift 27.309 md./ 327.706 år v/25,21%

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: 21.11.2017

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 **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 154A, 2820 Gentofte
Kontantpris: 7.200.000

Sagsnr.: 1355
Ejerudgift/md.: 3.522

Dato: 21.11.2017

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. Ejerudgiften kan derfor ændre sig i forhold til salgsoptillingen. Køber opfordres til at indhente et konkret tilbud på brandforsikring inden endelig handel.

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.

Boligen er pt. gruppeforsikret hos Codan under policenr. 900 201 1074, men skal ved ejerskifte individuelt forsikres.

Standardfinansieringsforbehold:

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