

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: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Totalistandsat gavllejlighed øverst i ejendommen med fantastisk lysindfald og solrig altan.

Denne totalrenoverede lejlighed byder på en stilren indretning, et suverænt lysindfald og en vestvendt altan. Med et åbent køkken-alrum, et stort badeværelse og en central beliggenhed tæt på både natur og byliv får du her en bolig, der kombinerer design og funktionalitet på bedste vis.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af et lyst og indbydende køkken-alrum, hvor moderne materialer og gennemtænkte løsninger skaber en luftig atmosfære. En stor åbning forbinder stuen, hvilket giver en naturlig sammenhæng mellem rummene. Stuen er lys og rummelig med plads til både spisebord og sofaarrangement, og herfra er der direkte udgang til den vestvendte altan. De to franske altaner bidrager yderligere til lejlighedens generøse lysindfald.

Soveværelset er lækkert med gode opbevaringsmuligheder i det stilfulde, indbyggede skab. Badeværelset imponerer med sin størrelse og elegante udførelse, hvor separat bruseniche og vaskemaskine sikrer en praktisk og komfortabel hverdag. De flotte fliser, rainshower og det væghængte toilet understreger lejlighedens stilsikre udtryk.

Til lejligheden hører en stor, solrig altan. Ejendommen byder desuden på velholdte fællesarealer, hvor beboerne kan nyde de grønne omgivelser. Her finder du en stor plæne med fine rammer til afslapning og samvær samt en legeplads, hvor børnene trygt kan lege.

Beliggenheden er optimal for dig, der ønsker både by og natur inden for kort rækkevidde. Lejligheden ligger centralt mellem Lyngby og Gentofte, hvilket giver nem adgang til shopping, caféer og dagligvarebutikker. Samtidig er du tæt på Jægersborg Station samt motorvejsnettet, der hurtigt forbinder dig med resten af Nordsjælland og Storkøbenhavn.

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: Julius Lange Thurøe

Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

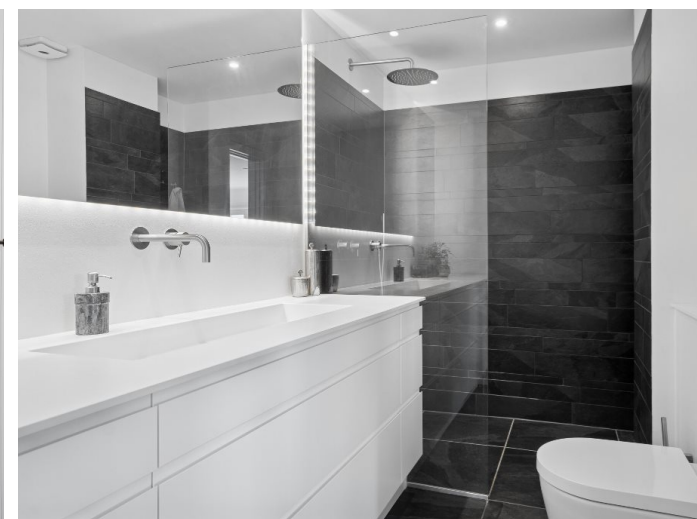
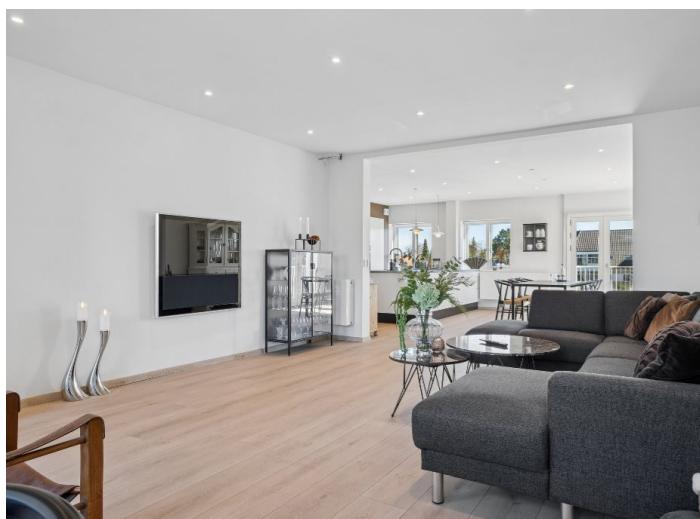
Dato: 16.5.2025



Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

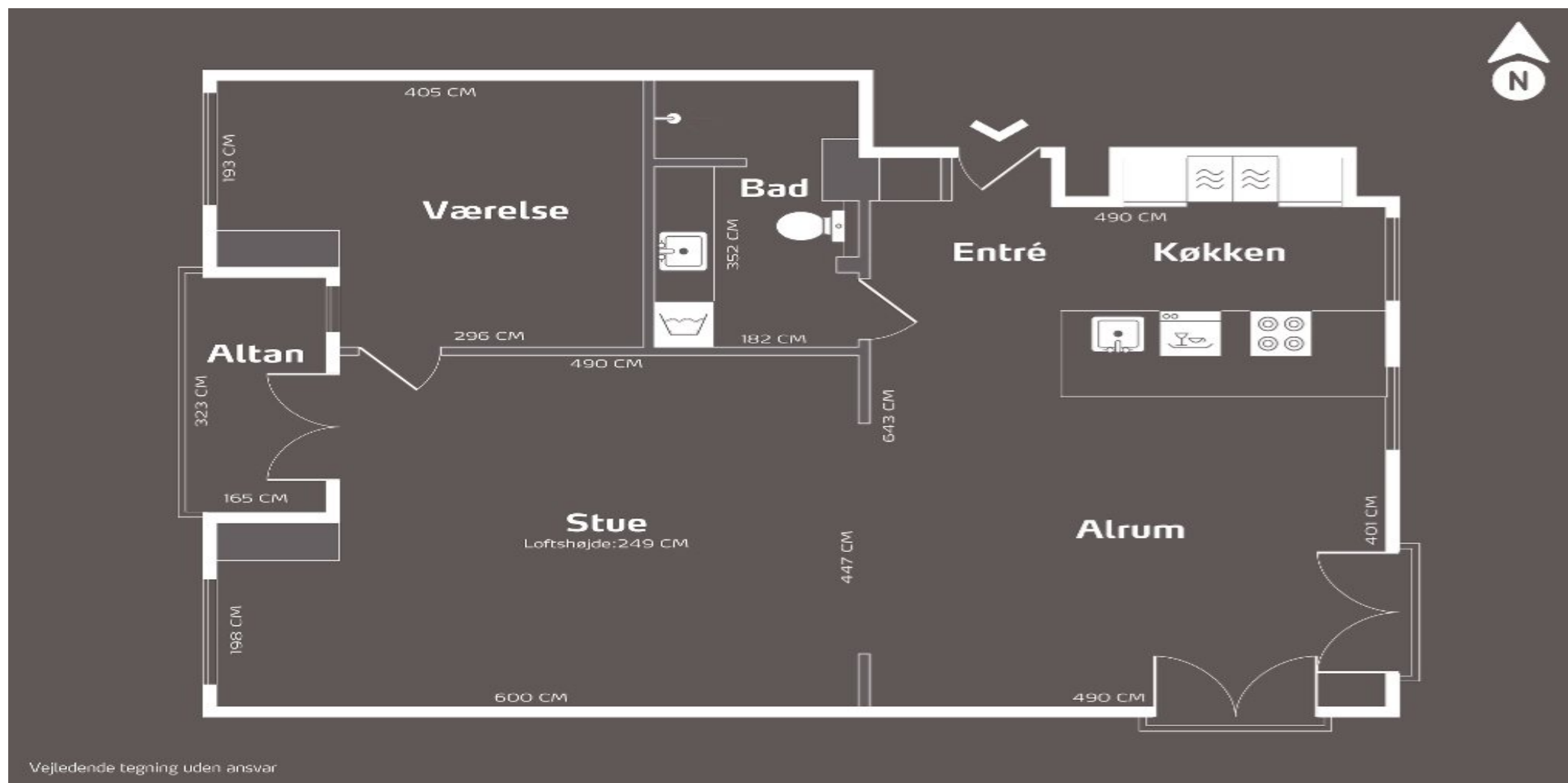
Dato: 16.5.2025



Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025



Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 5ar Vangede m.fl.
BFE-nr.: 201559 m.fl.
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.999.000,00
Grundværdi: 1.929.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.399.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

- Køleskab: Liebherr Plus fuldt integreret køleskab m. biofresh 177cm (IRBSE5120-20)
- Fryser: Liebherr SIGN 3556 Premium NoFrost
- 2 x Ovn: Miele H7164 BP
- Opvaskmaskine: Miele G 7365
- Kogeplade: Elica Nicola Tesla Switch BL/A/83
- Armatur: Grohe Red (Cooker)
- Vaske- & tørremaskine: Siemens iSensoric IQ 500 m. wifi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 93 m²
Heraf tinglyst boligareal: 93 m²
BBR-boligareal: 99 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.12.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
27.11.1950 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 5AS
27.11.1950 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 5AS
14.11.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.1.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.11.1960 Dok om vej mv 3_AL_454
9.11.1960 Dok om færdselsret mv
15.8.1968 Dok om byggelinier mv, Vedr 5A,5BB,5BC
31.10.1977 Dok om byggelinier mv
19.11.2002 Dok. vedr. lukning af altaner
28.4.2006 Vedtægter 5 aq ej. 1-34, 5 ax og ar ej. 1-33 og 5 æ og 5 bl ej. 1-26 alle
Vangede 11.08.2016-1007510551
11.8.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der indhentes ikke forsikringstilbud, da ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.880,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeudgiften er angivet som a conto jf. adminsitratorbesvarelse.

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.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
 Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 12.235,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.870,00	Notering af ejerskifte	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 27.561,00	Tinglysningsafgift debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 250,00	Ekspeditionsgebyr debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Grundfond	kr. 2.821,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	23.450,00
		I alt	kr.	3.624.150,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.738,72			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.871 md./ 238.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.162 md./ 193.943 år v/ 24,57 %
 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: 16.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelån skal reduceres med sikkerhed til Ejerforeningen.

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 Handelsbanken

Adresse: Jægersborgvej 110, 2. tv., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 23-X0001433
 Ejerudgift/md.: kr. 4.228

Dato: 16.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0			Nej	