

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: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Stor, lækker bolig i unikt, historisk byggeri

På Jægersborg Alle, lige ud til Hundesømosen, ligger Jægersborg Kaserne – et smukt, fredet byggeri, der emmer af historie. De karakteristiske gule ejendomme er opført tilbage i 1700-tallet under navnet Jægergården, der hørte til det royale Jægersborg Slot. Bygningerne blev senere benyttet netop som kaserne, og i dag huser de 31 boliger. Én af disse udbydes nu til salg – nærmere bestemt et stort, lækkert enderækkehus i tre etager.

Stilrent køkken og tre højloftede stuer

Boligens stueplan kendetegnes af flotte, højloftede rum, som bades i lys fra de elegante vinduespartier. Etagen indeholder blandt andet et stilrent køkken, og i forlængelse af dette er der etableret en sydvendt spisestue. Spisestuen suppleres af to rummelige opholdsstuer, hvoraf den ene har brændeovn.

Skønne soveværelser og to badeværelser

Planløsningen inkluderer endvidere tre soveværelser og to badeværelser. Samtlige soveværelser er meget store, og det ene har åben forbindelse til et fint ekstra værelse. Begge badeværelser har bruseafsnit, og badeværelset på førstesalen har også badekar, dobbelt håndvask og vaskefaciliteter. I kælderen er der toilet samt flere disponible rum.

Private solkroge

På hver side af boligen er der eget udeareal, og der medfølger derudover privat parkeringsplads. Udearealet kan indrettes med cafésæt, solsenge og et hyggeligt grillhjørne, så sommermiddagen kan nydes i det fri. Alt udvendigt vedligehold af bygninger og fællesområder varetages af ejerlauget, og for fællesområderne er der tilknyttet en professionel gartner.

En idyllisk oase midt i byen

Den lukkede bebyggelse er som en lille, idyllisk oase midt i byen. Her er ingen trafik, men derimod lys, luft og grønne områder. Den charmerende brostensbelægning og de gamle træer bidrager til den særlige landsystemning, som forstærkes yderligere af det gode naboskab. Takket være den centrale placering er alle hverdagens nødvendigheder inden for rækkevidde – det være sig både børnehave, skole og indkøbsmuligheder. Udover Hundesømosen bor I tillige tæt på Bernstorffsparken og Jægersborg Dyrehave, og på cykel når I hurtigt til vandet.

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: Jan Vinggaard

Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025



Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
 Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025



Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025



Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1tr Jægersborg
BFE-nr.: 100073414
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1770

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 13.460.000,00
Grundværdi: 4.840.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.768.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	221 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	148 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	109 m ²
Boligareal i alt:	257 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.12.1920 De gamle kaserner i Jægersborg (De Thuraske jagtbygninger) på matr nr 1a er fredet i.h.t lov 12/3 1918 om bygningsfredning under klasse A. -
30.12.1949 Byplanvedtægt
26.6.2007 Dok. om udvidelse af bygningsfredning (Jagtgården) Vedr. matr.nr. 1 a 3_T_334
30.3.2012 Bevaringsdeklaration
9.1.2015 Vedtægter: 1 NAVN
16.4.2015 Servitut vedr. ledningsanlæg
Lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne
Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Miele opvaskemaskine (årgang 2015)
Miele køle-/fryseskab (årgang 2015)
Miele vaskemaskine (årgang 2024)
Miele tørretumbler (årgang 2024)
Miele ovn (årgang 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.760,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeudgift er angivet ud fra nuværende årlige a conto betaling. Der indbetales kvartalsvis a conto varme til ejerlauget på kr. 6.690 og kvartalsvis a conto vand på kr. 2.370.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Ejendommen er fredet.

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejerlauget Jægersborg Kaserne

... Fortsættes på side 5

Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
 Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 10.678,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse	kr. 274,90	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 613,09	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 68.872,00	I alt
Grundskyld	kr. 0,00	
Fællesudgifter, Ejerauget Jægersborg Kaserne	kr. 38.724,92	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 119.162,91	

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 90.691 md./ 1.088.289 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 73.780 md./ 885.364 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: 27.5.2025. 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 ejerauget.

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 Jyske Bank

Adresse: Jægersborg Alle 152F, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 23-X0001421
Ejerudgift/md.: kr. 9.930

Dato: 27.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med at der er medlemspligt til ejerlauget Jægersborg Kaserne. Køber er i den forbindelse særskilt gjort opmærksom på, at der kvartalsvis indbetales fællesudgifter til ejerlauget, hvilke fremgår af ejerudgiften i nærværende salgsoptilling. Derudover indbetales der kvartalsvis aconto udgift til vand og varme på hhv. kr. 2.370 og kr. 6.690. Til sikkerhed for ejerlauget evt. tilgodehavender er der tinglyst sikkerhed i form af anden hæftelse stort kr. 52.000.