

Salgsopstilling

Formulærens 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: Smakkekroen 17, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Drømmebolig i Gentofte – Ugeneret beliggenhed og luksuriøs renovering

Denne enestående arkitekttegnede villa ligger for enden af en blind vej, helt ugeneret og med en smuk udsigt over kvarteret. Området er et sandt paradis for naturelskere, med kort afstand til Gentofte Sø, Bernstorffsparken og Ermelunden – ideelt til løbe- og gåture. Samtidig er der nem adgang til skoler som Vidarskolen og Tjørnegårdsskolen samt daginstitutioner.

For de aktive tilbyder Gentofte Sportspark et hav af fritidsaktiviteter, og Kildeskovshallen ligger blot 1.600 meter væk. Indkøb kan let klares i Gentoftegade, og med cykelafstand til København samt en kort køretur på blot 10 minutter, får du det bedste af begge verdener. Derudover er der let adgang til Gentofte Station.

Villaen har gennemgået en omfattende renovering, hvor de originale, stilrene linjer er bevaret og kombineret med moderne komfort. Huset fremtræder i perfekt stand med en imponerende tilstandsrapport. Blandt de mange opgraderinger kan nævnes:

- Nye gulve i hele huset, med gulvvarme i køkken, bryggers og badeværelser.
- Nye el-installation overalt.
- Energieffektiv luft-til-vand varmepumpe samt nyere radiatorer.
- Velfac-vinduer. Smukke gulv-til-loft vinduer i stuen, der skaber et fantastisk lysindfald.
- Stilrent Multiform-køkken med grebsfri, hvide elementer og corian-bordplade
- Badeværelser med elegante vaskemøbler fra Multiform og armaturer fra Vola.
- Loft til kip i stue og køkken-alrum, hvilket giver en unik rumfornemmelse.
- Nyt tag fra 2023 med ekstra isolering og Velux ovenlysvinduer.

Haven er vendt perfekt mod sydvest og er helt lukket og ugeneret. Her finder du en stor terrasse i hårdt træ, der skaber de perfekte rammer for hyggelige grillaftener med familie og venner. En carport sikrer overdækket parkering.

Husets naturlige samlingspunkt er det luksuriøse køkken-alrum, hvor der er masser af bordplads og plads til et stort spisebord. Stuen ligger let forskudt og får et fantastisk lysindfald fra en hel vinduesvæg. Den åbne forbindelse mellem rummene giver en luftig og harmonisk atmosfære. Glasdørene til terrassen integrerer udelivet perfekt med det indvendige. Boligen rummer to eksklusive badeværelser med smagfulde klinker, separat bruseniche og stilfulde detaljer. Forældresoveværelset har indbyggede skabe, og dertil kommer tre gode børneværelser, hvoraf det ene i dag anvendes som kontor/gæsteværelse. Fra tre af værelserne er der direkte adgang til den store terrasse via elegante glasdøre. Derudover byder huset på et rummeligt bryggers med masser af opbevaringsplads – naturligvis i samme

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: Anders Lind Johansen

Adresse: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

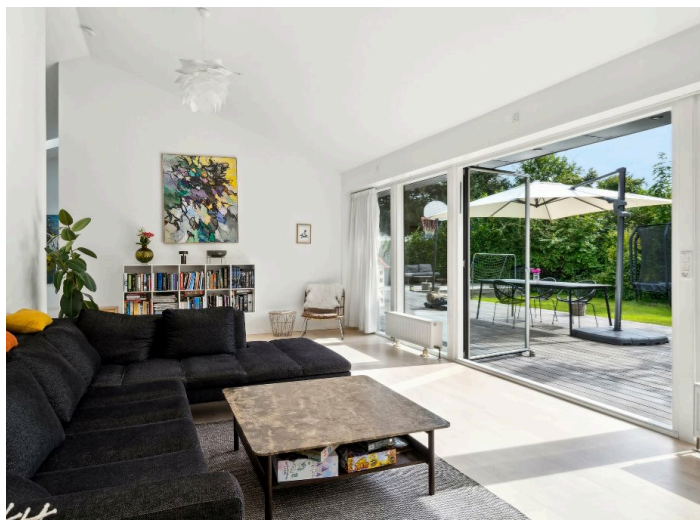
Dato: 30.4.2025



Adresse: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025



Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

100 m²

Stue

Køkken

Alrum

Bryggers

Entré

Bad

Bad

Værelse

Værelse

Værelse

Terrasse

Dimensions (cm):
 - Stue: 400 x 400
 - Køkken: 240 x 240
 - Alrum: 300 x 300
 - Bryggers: 400 x 400
 - Entré: 200 x 200
 - Bad: 200 x 200
 - Bad: 200 x 200
 - Værelse: 300 x 300
 - Værelse: 300 x 300
 - Værelse: 300 x 300
 - Terrasse: 1000 x 240

Adresse: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 23li Gentofte
BFE-nr.: 2007622
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.250.000,00
Grundværdi: 5.511.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.800.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej
Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
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):

Komfur, Siemens, forventer den er fra 2012
Ovn, Siemens, forventer den er fra 2012
Opvaskemaskine, Siemens, fra 2019
Køleskab, Siemens, forventer den er fra 2012
Fryser, Electrolux, forventer den er fra 2012
Tørretumbler, LG, fra 2018
Vaskemaskine, Miele, fra 2018

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.100,00 Forbrug: 4.710 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Nærværme

Der er på ejendommen indgået aftale om levering af varme via Nærværme. Nærværme leveres ved, at Nærværme Danmark stiller en varmepumpe til rådighed for kunden. Nærværme Danmark ejer varmepumpen og står for opsætning, installation, vedligeholdelse og drift af varmepumpen. Udgift hertil fremgår af ejerudgiften.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5

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.

Fotos

... Fortsættes på side 5

Adresse: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001438
 Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Husforsikring	kr. 6.080,29	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Renovation	kr. 4.450,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.843,50
Rottebekæmpelse	kr. 298,46	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 29.580,00	I alt	kr.	11.071.693,50
Grundskyld 2025	kr. 22.485,00			
Abonnement Nærværme	kr. 13.560,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.453,75			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.198 md./ 722.377 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.969 md./ 587.631 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: 30.4.2025. 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:**

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: Smakkekrogen 17, 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 23-X0001438
 Ejerudgift/md.: kr. 6.371

Dato: 30.4.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	5.010.624,61	5.010.624,61	5.010.624,61	DKK	5,00	364.032,20	27,25	8.97	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	175.663,28	182.327,51	177.461,07	DKK	2,62	10.888,19	24,75	7.57	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.