

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: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Fireværelses lejlighed med stor altan på en af de bedste beliggenheder i Ibstrupparken.

Det er Arne Jacobsen, der står bag de elegante bygninger i Ibstrupparken, og på første sal i en af de bedst placerede af bygningerne finder I denne fine, fireværelses lejlighed, som står klar til overtagelse. Planløsningen fordeler sig over to værelser, et badeværelse, et nyere køkken og to stuer en suite, hvor der fra den ene er udgang til en stor, vestvendt altan. Hertil kan I se frem til en central beliggenhed tæt på alt til hverdagen og fritiden.

Køkkenet er af nyere dato og præsenterer sig flot med gode opbevaringsløsninger. I de to stuer en suite strømmer solen ind på tværs fra øst og vest, og fra den vestvendte stue er der udgang til den overdækkede altan, som ligger perfekt orienteret for eftermiddags- og aftensolen.

De to værelser nås via en fordelingsgang, og mens det største er et oplagt soveværelse, kan det andet nemt benyttes som kontor, walk-in-closet, gæste- eller børneværelse. Fra gangen er der ligeledes adgang til flisebadeværelset, som har separat bruseafsnit.

På den overdækkede, vestvendte altan oplever I dejligt med sol og en skøn udsigt til de fine fællesarealer, som findes lige for foden af ejendommen. Her er der græsplæne, terrassemiljøer, pergola og bordebænkesæt, der tilsammen skaber de hyggeligste rammer til udendørslivet.

Det kræver ikke mange skridt at gå hen til indkøbsmuligheder, og det samme kan siges om nærmeste busstoppested. Derudover bliver I tilgodeset af gåafstand til Jægersborg Station og Ermelunden, der udgør et frodigt naturareal midt i byen. Motorvejen er også let tilgængelig og nås efter kun ét minut bag rattet.

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: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025



Adresse: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025



Adresse: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025



Adresse: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 5i Vangede
BFE-nr.: 202044
Ejerl.nr. 33
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig, privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.970.000,00
Grundværdi: 2.856.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.176.000,00
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):

De i lejligheden tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 97 m²
Heraf tinglyst boligareal: 97 m²
BBR-boligareal: 101 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.12.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, vandværk, pumpehuse mv, vejlaug samt udgifter hertil ikke over 6.000 årlig
22.1.1941 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
7.4.1942 07.04.1943 Dok om forbud mod indretning og udlejning af lokaler til visse f orretns drivende
16.10.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18.10.1947 Dok om vej mv
11.11.1948 Dok om vej mv
25.4.1949 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
15.7.1964 6430 Dok om særlige bestemmelser vedr selvbetjeningsvaskeri
13.12.1984 Dok om naturgas mv
11.10.2000 Vedtægter for Ejerboligforeningen 3_AJ_106 hæftelser
15.10.2014 Vedtægter: Vedtægtsændring
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.560,00

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. administratorbesvarelse.

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 3.

Jordforurening

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

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: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
 Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 16.197,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.652,00	Notering af ejerskifte	kr.	2.500,00
Fællesudgifter	kr. 27.000,00	Tinglysningsafgift debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 100,00	Ekspeditionsgebyr debtorskifte, ejerforeningens sikkerhed	kr.	1.875,00
Fællesantenne	kr. 3.468,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Fælleslån	kr. 13.119,84	I alt	kr.	4.027.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 71.537,44			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.964 md./ 263.565 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.864 md./ 214.363 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: 9.5.2025. 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: Smakkegårdsvej 205, 1. th., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23-X0001428
Ejerudgift/md.: kr. 5.961

Dato: 9.5.2025

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:

Restgælden på fælleslån er kr. 63.023,69 i ultimo 2024 jf. administrator.

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	5,00			0			Nej	