

## 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: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025



### Beskrivelse:

Charmierende familievenlig villa med god karma på i alt 440 m<sup>2</sup> etagemeter beliggende på Sundvænget i Hellerup. Ejendommen er ligesom den populære rækkehusbebyggelse på vejen tegnet af arkitekt Thorkild Henningsen.

Sundvænget er en af Hellerups absolut bedst beliggende og mest eftertragtede adresser med adgang til vejens populære private strand med badebro og tilhørende fodboldbane langs vandet til glæde for vejens børn, børnebørn og alle beboere.

Ejendommen er opført i 1928 med skøn og helt ugenert sydvendt have med hyggelige terrasser samt to sydvendte altaner. Mange fine detaljer til ejendommen er tilføjet omkring 1954 fra den kendte arkitekt Arne Jacobsens hånd, herunder smukt hvælvet loft i spisestue, døre og vinduer med sprosser, ikonisk indgangsparti m.v.

Ejer har smagfuldt renoveret boligen i 2003-2005 med bl.a. nyt tag og med flotte eksklusive løsninger der passer til husets stil. Huset er sidenhen løbende vedligeholdt og fremstår sundt og indflytningsklart.

Ejendommen indeholder entré med god plads til opbevaring af overtøj i indbygget garderoberum samt hall med trappeløb til kælder og første sal.

Lys dagligstue med parketgulv, indbygget reolvæg, smuk stuk og adgang til skøn opvarmet udestue med udgang til vedligeholdelsesnem pragtfuld sydvendt have med skønne terrasser og stedsegrøn beplantning.

Desuden pejsstue med parketgulv, smuk stuk, udgang til haven og gennemgående Phillip Pejse brændepejs til køkkenet med glas i begge sider.

**Fortsættes på næste side**

### 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: Kristian Lützu

---

Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025

---

Fra hallen og pejsestuen adgang til åbent køkken og spisestue med plankegulve, smukt hvælvet loft, udgang via dobbeltdøre og Phillip Pejse gaspejs som husets samlingspunkt. Det eksklusive lyse forrammekøkken er bl.a. indrettet med fransk gaskomfur tilkøbet fast gasforsyning, to ovne, Miele opvaskemaskine og Tony armatur.

På første sal: Repos, tre gode soveværelser med indbyggede garderober. De to sydvendte soveværelser har ligeledes udgang til skøn altan. Herudover badeværelse med badekar, dobbelt vask og Tony armaturer samt separat walk-in værelse.

Via spindeltrappe i det store værelse adgang til privat forældreafdeling på anden sal indeholdende soveværelse med udgang til altan med udsigt til Øresund og badeværelse en suite.

I kælderen med egen ind- og udgang: Forstue med garderober, stor teenageafdeling med garderobeværelse, bryggers med god opbevaringsplads samt Miele vaskemaskine og tørretumbler.

Herudover stor sauna, brusebadeværelse samt flere store og små disponible rum. I den opvarmede garage er der ligeledes god opbevaringsplads.

På Sundvænget er anlagt fiberforbindelse og på ejendommen installeret fjernvarmeanlæg ejet og serviceret af Gentofte Kommune. Til ejendommen medfølger egen Clever ladestander til opladning af elbil.

**Se mere på [lutzau.dk](https://lutzau.dk)**

Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025



Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025



Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 33I Gentofte  
BFE-nr.: 2008719  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1928 / 1937

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 20.976.000,00  
Grundværdi: 7.615.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 16.780.800,00  
Grundlag for grundskyld: 6.092.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Gaskomfur mærke: bemærkninger: Fransk gaskomfur med to ovne

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørrumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	561 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	150 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	138 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	242 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	32 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	17 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	15 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

21.5.1924 Dok om vedligeholdelse mv, Vedr 33EÆ  
18.6.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt  
15.9.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv  
1.12.1926 Dok om færdselsret mv, vejlaug  
15.2.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt  
5.12.1928 Dok om grundejerforening mv  
17.1.2007 Lokalplan 220 for et boligområde ved Sundvænget  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Sundvængets vej- og ejerlaug  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000

Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 34.182,00 Forbrug: 863 m3

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

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.

##### **Separatkloakering:**

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003**

Der findes 1 stk. brændeovn og 1 stk. pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/ flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 153.051,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	38.800.000,00
Grundskyld 2025	kr. 31.069,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	50.000,00
Husforsikring	kr. 10.058,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	234.650,00
Renovation	kr. 7.100,00	I alt	kr.	39.084.650,00
Røtdebekæmpelse	kr. 482,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Skorstensfejning	kr. 646,80			
Grundejerforening	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 204.907,50			

**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: 1.940.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 213.604 md./ 2.563.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 173.519 md./ 2.082.226 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: 2.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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



Adresse: Sundvænget 1, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 38.800.000Sagsnr.: 19990000622  
Ejerudgift/md.: kr. 17.076

Dato: 2.1.2025

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,14			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	-0,05			0				