

## 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: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024



### Beskrivelse:

#### Anden række fra Øresund med direkte adgang til Øresund og egen badebro.

Gennemrenoveret hvidpudset ejendom med direkte adgang til Øresund og egen badebro beliggende på Hambros Allé - en af Hellerups absolut mest mondæne og eftertragtede adresser.

Ejendommen er smagfuldt gennemgribende renoveret i perioden 2018/2019 med bl.a. nyt tag i cedertræ, store ipé terrasser, nye IHC-elinstallationer, egetræsgulve med gulvvarme i stueetagen, indbydende spa afdeling og nyt kvalitetskøkken fra Køkkensnedkeren med bl.a. Gaggenau hårde hvidevarer.

I 2022/2023 er ejendommen yderligere renoveret med ny entré med garderobe, nyt bryggers, gennemgribende renovering af førstesalen med bl.a. helt ny rumopdeling med masterafdeling med terrasse, walk-in værelse og badeværelse samt et ekstra værelse/kontor. Herudover nye flotte egetræsgulve med gulvvarme. Husets opvarmning er ligeledes udskiftet fra naturgas til fjernvarme.

Udvendigt er etableret et nyt indgangsparti med parallel dobbelt parkering, elektrisk skydeport i flot mahognitræ mod Hambros Allé og ny låge mod Richelieus Allé. I indkørslen er installeret ladestander til elbil.

Hambros Allé og Richelieus Allé har desuden i 2023 fået en gennemgribende renovering med ny asfalt, nyanlagte fortove og fibernet. Der er ligeledes fremtidssikret mod oversvømmelser ved skybrudssikring.

Ejendommen har et samlet areal på 304 m<sup>2</sup> luksuriøse kvadratmeter fordelt på to plan, udestue samt separat spa og motionsrum (dertil et loftsrum på 21 m<sup>2</sup>). I henhold til BBR udgør det registrerede boligareal 199 m<sup>2</sup>.

Beskrivelsen 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: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024

---

Den attraktive ejendom er omkranset af en hvid mur med flot ugenert have og indeholder entré med garderober, adgang til gæstetoilet med brusebad og nyt eksklusivt bryggers fra Køkkensnedkeren med to vinkøleskabe og Miele vaskemaskine og tørretumbler.

Fra entréen adgang til gæsteværelse, pragtfuldt opholdsrum med udgang til store terrasser mod hhv. syd og nord hvorfra der er direkte adgang til egen badebro.

Den separate spa afdeling indeholder motionsrum, sauna og dobbeltbruser samt udendørs bruser.

På første sal er uhindret udsigt over Øresund fra kontoret med udgang til østvendt balkon. Indretningen på første sal er ekstravagant med en meget stor master afdeling med udgang til sydvendt terrasse med udsigt til Øresund, walk-in værelse og stort badeværelse med adgang til 21 m<sup>2</sup> disponibelt loftsrum.

Ejendommen vil over de næste mange år fremstå nyrenoveret, hvor der ikke vil være behov for omkostningsfulde renoveringstiltag og er derfor særdeles attraktiv for personer som søger en ejendom der ikke skal renoveres de næste mange år.

Bemærk den lave ejerudgift.

---

Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024





# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024





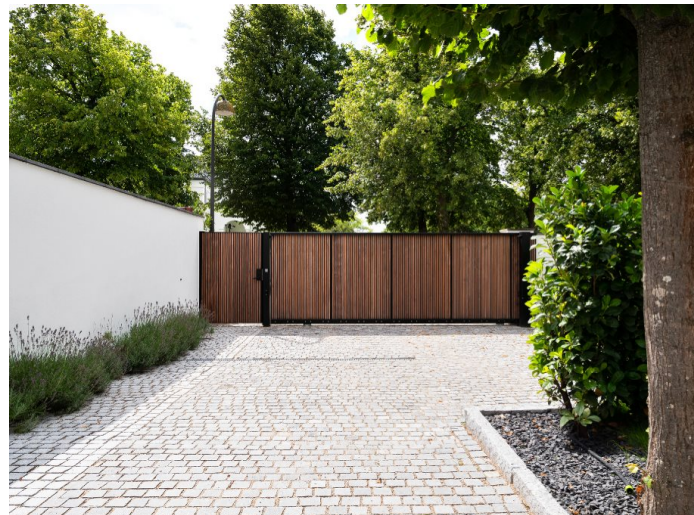
# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

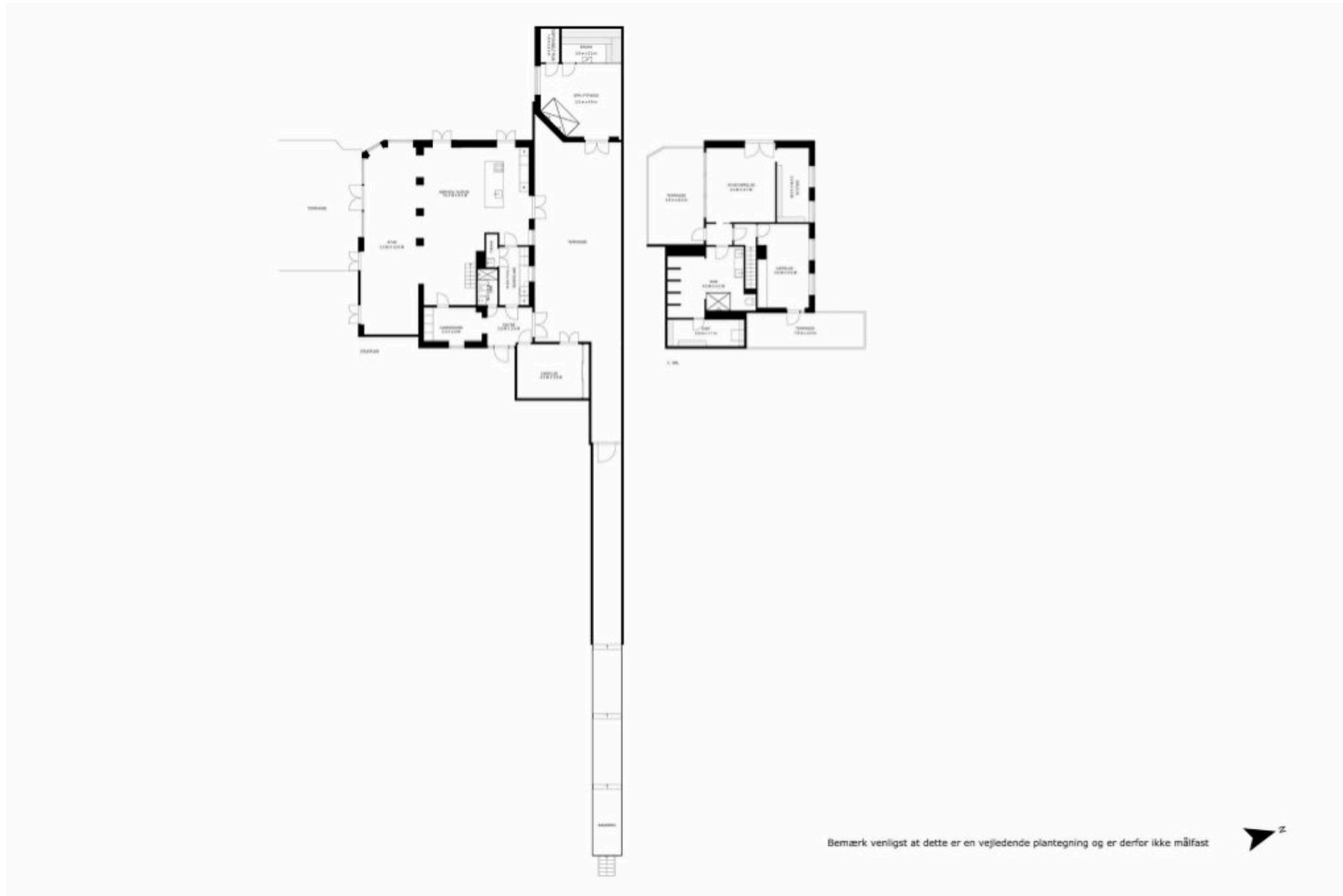
Dato: 6.1.2024



Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024



Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Gentofte Kommune  
Matr.nr.: 17GB Gentofte  
BFE-nr.: 2005445  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1957

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 36.323.000,00  
Heraf grundværdi: 25.315.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 29.058.400,00  
Grundlag for ejendomsskat: 20.252.000,00

\* 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: Bordkomfur med indb. emhætte mærke: Gaggenau

type: Indbygget ovn mærke: Gaggenau

type: Køleskab mærke: Gaggenau

type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau

type: Kaffemaskine mærke: Gaggenau

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: med afkølet vand med brus

type: Quooker mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	788 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg. areal:	180 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	22 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	25 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	199 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	38 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	38 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 16-08-2023	

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

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Gf For Hellerup-Maglegaard Sogne  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Servitutter:**

19.7.1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
6.11.1984 Lokalplan nr. 45  
3.6.2004 Lokalplan 45.1  
20.6.2022 Servitut  
20.6.2022 Servitut

#### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### **Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 5, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at dergælder 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.

#### **Separatkloakering**

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres.  
Jf. Ejendomsdatarapport igangsættes projektet i 2043. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.574,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: 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:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	324.937,60	Kontantpris/udbetaling	44.900.000,00
Ejendomsskat 2024	103.285,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	50.000,00
Husforsikring	9.476,00	Tinglysningsafgift skøde	271.250,00
Renovation	3.550,00	I alt	45.221.250,00
Røttebekæmpelse	435,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Grundejerforening	200,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	441.883,60		

### 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: 2.245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 272.370 md./ 3.268.441 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 217.506 md./ 2.610.072 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.1.2024. 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: Hambros Alle 27, 2900 Hellerup  
Kontantpris: 44.900.000

Sagsnr.: 19990000681  
Ejerudgift/md.: 36.824

Dato: 6.1.2024

**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:**