

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: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025



Beskrivelse:

Enestående herskabelig ejendom i hjertet af Hellerup

Når en ejer, der er arkitekt med speciale i restaurering af klassiske ejendomme, tager sin egen bolig under sine erfarne og yderst kræsne hænder, kan resultatet kun blive helt enestående. Og det er bestemt tilfældet med den smukke rødstensejendom fra 1912 på Holck Winterfeldts Alle i hjertet af Hellerup.

Adressen på den klassiske ejendom matcher både charmen og husets kvalitet. Vi er på en af de mest attraktive sundveje. Holck Winterfeldts Allé er en lille parallelvej til Hambros Allé med en skøn tilbagetrukket ro. For enden af vejen ligger Øregårdsparken med sine gode løberuter, store træer og legeplads, ligesom Strandvejens udbud af cafeer, butikker og restauranter ligger i gåafstand. Vandet er en naturlig del af livet på Sundvejene, hvor man hele tiden er i tæt kontakt med havet og vejret.

Når man ankommer til huset, ledes man af den brede trappe op til den tunge originale hoveddør, hvorefter huset åbner sig med sine højloftede stuer og fantastiske lysvirkninger gennem store og høje vinduer. Fra entréen tiltrækkes man naturligt af den imponerende dobbelthøje hall, der med sin smukke svalegang og den store hjørnepejs er stueetagens samlepunkt. Fra hallen kommer man ind i stuen, der excellerer med skønne harmoniske løsninger. Dels vinduespartiet mod forhaven, der skaber lys og balance og dels den centrerede sandstenkamin, som skaber de helt rigtige betingelser for at tænde op for stemningen. Vinterhaven i forlængelsen af stuen trækker naturen ind i hjemmet og er et perfekt spot til at dase i eftermiddagssolen.

Husets køkken indfried alt, hvad man turde håbe på i et hjem af denne karakter. Vægfliserne er de originale og med pejsen buldrende opstår der lige præcis den nærværende intimitet, som en forståelse for autenticiteten afstedkommer. Her er højt til loftet og plads til liv og den store familie. Spisestuen med den smukkeste udsigt til haven emmer af nostalgisk repræsentation fra dengang, hvor forretningsforbindelser frekventerede private hjem i Hellerup.

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: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025

Førstesalens værelser bindes sammen af hallens trappeløb og det store soveværelse med et helt fantastisk badeværelse, der er ligeså gennemtænkt og gennemført som resten af huset. Fra badeværelset træder man ud på den store solrige altan med udendørs bruser, hvor man kan stå fuldstændig privat og uforstyrret og tage sit morgenbad i solens stråler. Førstesalen rummer derudover tre gode værelser samt endnu et badeværelse. På andesalen er der yderligere to værelser og en stue. Som sagt er her plads til den helt store familie.

Huset har desuden en tør, lys og højloftet underetage med gode disponible rum, vinopbevaring, vaskekælder og badeværelse.

Haven er stor i forhold til haverne på sundvejene og ligger stik syd hvorfor man altid kan finde et solrigt hjørne. Omkranset af gamle træer er haven yderst privat og er den smukkeste oase såvel sommer som vinter. Udover et helt fantastisk tree-house rummer de udendørs omgivelser et lille orangeri.

Holck Winterfeldts Alle 4A emmer af kvalitet og god stil, hvor beliggenhed og klassisk charme går op i en højere enhed. Et hjem der overalt vidner om en begavet indsigt i traditioner og byggestil, der meget sjældent ses. Med fare for at lyde for klichéfylt, skal det simpelthen opleves.

Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025



LÜTZAU

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

Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

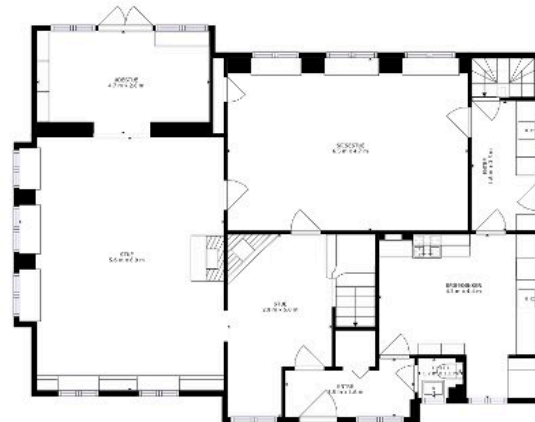
Dato: 26.2.2025



Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025



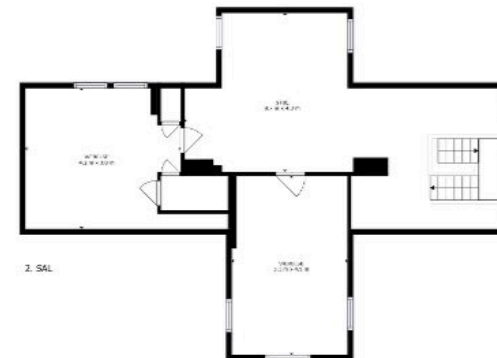
STUEPLAN



1. SAL



KÆLDER



2. SAL

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



Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 17dc Gentofte
BFE-nr.: 2005365
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1912 / 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 26.376.000,00
Grundværdi: 9.343.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 21.100.800,00
Grundlag for grundskyld: 7.474.400,00

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

Tilbehør:

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

Køle-/frysekskab, Køleskab, fryseskab, ovn, kogeplade, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1009 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	144 m ²
Udnyttet tagetage:	172 m ²
Boligareal i alt:	316 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.3.1992 Lokalplan nr. 91
28.6.2004 Lokalplan 91.1

Ikke byggeansøgt og fremgår ikke af BBR-meddelelsen

Skur på 12 m² og drivhus på 10 m² er ikke byggeansøgt og fremgår ikke på BBR-meddelelsen.

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 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000

Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025

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.: 44.602,00

Udgiften er beregnet i år: 2018

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: E

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 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.

Separatkloakering:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 stk. 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/pejseindsatsen 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 213.531,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 38.119,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 13.048,43	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.450,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 269,94	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.091,28	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 270.509,85	

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 standardfinansieringUdbetaling: 2.200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 242.086 md./ 2.905.030 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 196.655 md./ 2.359.858 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: 25.2.2025. 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: Holck Winterfeldts Alle 4A, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 44.000.000Sagsnr.: 19990000860
Ejerudgift/md.: kr. 22.542

Dato: 26.2.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	10.044.000,00	10.165.601,93	10.064.454,19	DKK	2,47	341.716,98	28,92	14,57				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	3.000.000,00	3.000.000,00	3.022.500,00	DKK	2,91	113.988,00	28,92	14,84				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.222.155,93	1.222.155,93	1.225.553,52	DKK	2,78	47.053,00	24,25	17,18				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Udover brændeovnsindsat er der en åben pejs, som ikke falder under reglerne om udskiftning.