

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: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026



Beskrivelse:

Fantastisk beliggenhed med udgang til privat terrasse.

Når man bor på Phistersvej, er man så privilegeret at have det hele lige omkring sig. Løbeture og vinterbadning på Fortet, gåture med hunden i Charlottenlund Skov omkring Slottet, morgenkaffe på Atelier September og Øregårdsparken med den gode legeplads. I det hele taget er der lige her på Phistersvej et udbud af livsnydende muligheder for både børnefamilier eller den ældre generation.

Der er trapper fra vejen og ned til opgangsdøren og ligeledes trapper op til den høje stueetage. For gangbesværede er det muligt at bruge terrasseindgangen og terrassedøren, hvor der kan opsættes en lav rampe og adgangsvejen vil være helt uden trin.

Lejligheden rummer de samme muligheder for at imødekomme både familien eller dem, hvor børnene ikke længere er med. Med sit korte stik fra Strandvejen er der mere ro, og med den bedste placering i ejendommen – stueetagen – har du adgang til en overdækket terrasse, efterfulgt af en terrasse med kig til himlen og direkte udgang til grønne fællesområder. På den anden side af terrassen med en privat låge imellem ligger noget så unikt som en privat parkeringsplads som lejes af ejerforeningen. En daglig glæde når man bor i et kvarter, hvor bilerne er mange og pladserne er få.

Lejligheden trænger til istandsættelse og skaber dermed et potentiale for at transformere lige præcis denne skønt beliggende bolig til et hjem helt efter din egen personlige smag. Der kan nemt opsættes nogle vægge og få plads til familien. Klik på planløsningen og se et bud på at skabe et hjem med plads til børn. Du kan også lade planløsningen være som den er og nyde en bolig, hvor lyset strømmer ind fra den ene ende til den anden. En bolig med en super planløsning, rummelig entré og mange gode indbyggede skabsløsninger.

Phistersvej 1, st.tv. er en lille perle, der – hvis man skulle være i tvivl på nuværende tidspunkt – har en helt og aldeles fantastisk beliggenhed i det bedste af Hellerup med cykelafstand til vuggestuer og børnehaver. For enden af vejen ligger Maglegårdsskolen, og HIK, hvor områdets børn går til fodbold.

Uanset om du er til stille gåture eller har en hverdag, hvor ungerne skal ud af døren, giver denne bolig i Hellerup på dejlige Phistersvej de bedste forudsætninger for at skabe et hjem lige efter dit liv og temperament.

Se mere på lutzau.dk

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: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026



Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

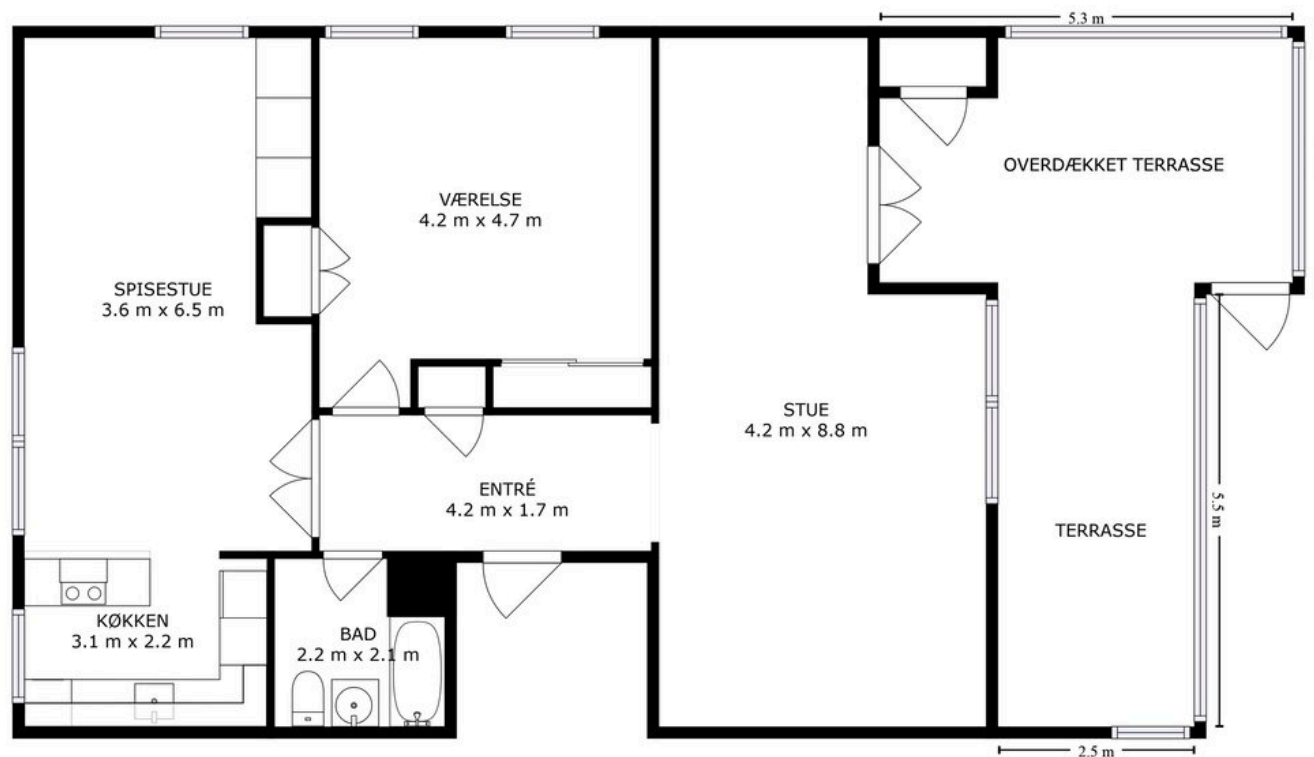
Dato: 9.1.2026



Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026



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

Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026



Alternativ planløsning

Alternativ plantegning

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



Adresse: Phistersvej 1, st.. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 18at Gentofte

BFE-nr.: 198043

Ejl.nr. 1

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 6.990.000,00

Grundværdi: 4.798.000,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 5.592.000,00

Grundlag for grundskyld: 3.838.400,00

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer uden garanti for funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 111 m²

heraf tinglyst boligareal: 111 m²

BBR-boligareal: 119 m²

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.6.1898 Dok om Næringsdrift

13.6.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv

16.8.1911 Dok om Afvandning

21.2.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv ..

21.6.1935 Dok om færdselsret mv 3_H_181

Fortsættes på side 6

Lokalplaner

Temalokalplan for hegning

Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger

for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

Lokalplan 243 for Maglemosevej og Tranegårdsvej

Kommuneplaner

Kommuneplan 2021 - Gentofte

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 4, 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.240,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

Sælger betaler aconto varme på 1.270 kr. pr. md., hvilket svarer til 15.240,00 kr. pr. år.
Sælgers varmeforbrug i 2024 var 13.430,18 kr.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja

Husdyr: Som husdyr må der holdes hund, kat eller mindre husdyr, dog ikke krybdyr

Tilhørende parkeringsplads kan lejes af ejerforeningen:

Den tilhørende parkeringsplads er et lejemål. Ny ejer kan vælge at indgå en lejekontrakt med ejerforeningen. Den månedlige leje er pt. kr. 400 pr. måned. Køber skal senest ved købaftalens indgåelse oplyse ejendomsmægleren om parkeringslejekontrakten ønskes fremsendt.

Områdeklassificering:

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.

Kælderrum

Brugsret til kælderrum

Adresse: Phistersvej 1, st.. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 28.519,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000,00
Grundskyld 2025	kr. 19.576,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	3.550,00
Fællesomkostninger	kr. 60.436,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	40.850,00
Ejendomsbidrag	kr. 238,94	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	1.825,00
Ekstrabidrag fællesudgifter	kr. 2.877,96	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening anslået ekspedition	kr.	3.500,00
Internet og fiberleje	kr. 285,56	I alt	kr.	6.549.725,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 111.933,74	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.990 md./ 419.883 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.527 md./ 342.330 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: 6.1.2026. 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 tillige henvise til

Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin:
Tinglyst: 111/13018
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Phistersvej 1, st.. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

Adresse: Phistersvej 1, st. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 19990000908
Ejerudgift/md.: kr. 9.328

Dato: 9.1.2026

Servitutter - Fortsat fra side 2.

15.7.1935 Dok om færdselsret mv
20.7.1953 Dok om transformerstation mv
2.10.1953 Dok om færdselsret mv
2.10.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.1.1954 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
3.2.1954 Pligt til evt. at ændre w.c. og gulv afløb Dgbg 3050-H181 -
23.12.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
9.11.1988 Dok om Kraftvarmerøranlæg Ej til hinder for prioritering
6.8.1991 Dok om Tagoverdækning, Se akt
5.1.2016 Vedtægter: Nye vedtægter for E/F St. Taffelbay I