

## 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: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026



### Beskrivelse:

#### **Fire etager kompromisløs luksus i hjertet af Hellerup.**

Det er ikke tit, at man oplever en ejendom med hele fire etager, hvor alt er kælet for i en kompromiløs, international og kræsen stil - fra kælderens og hele vejen op til kvisten.

Ankomsten til huset skaber en næsten kirkelig følelse med det runde kvistvindue og et imponerende indgangsparti i to etagers højde. Privat og beskyttet fra skønne Ehlersvej entrerer man et lukket gårdmiljø med plads til to biler og cykler. Låger og porte er udført i mahogni, der elegant matcher de smukke håndsnedkererede mahogni-skodder, som pryder facadens sorte vinduesrammer.

Bygget i 1926 er huset født på ny med en omfattende renovering, der har stået på i næsten syv år for at stå som et gennemført stykke organisk kunstværk, hvor træ som bærende materiale går igen overalt. Kyndige hænder fra Københavns Møbelsnedkeri har, med en sjældnen høj kvalitetsforståelse, leveret alt fra køkkenet til garderober og vinkælder. Selv radiatorskjulere er bygget til huset af de yderst kompetente snedkere og toppet med smuk grøn marmor.

Vi starter nedefra og bevæger os op gennem det 450 kvm store hus. Den yderst lyse underetage med særdeles store disponible rum er alle udstyret med en app-kontrolleret cirkulationsstyring, der med indbygget sug i alle rum skaber et sundt indeklima. I dag rummer underetagen blandt andet biograf/musikrum med indbyggede højttalere i etageadskillelsen og en lysstyring, der skaber stemninger i alle rum. Hele underetagen er udgravet, har installeret gulvvarme og er belagt med smukke gulvplanker fra Dinesen. Underetagen har egen indgang og er ideel, hvis man har et erhverv, hvor man fx modtager klienter hjemme.

Den særdeles højloftede stueetage byder velkommen med en smuk garderobe med masser af skabsplads og en æstetik, der sætter standarden for husets gennemførte løsninger. Køkkenet blev i renoveringen flyttet, så det nu ligger placeret med direkte udgang til den store sydvendte terrasse. Med nye store New Yorker-inspirerede vinduer vælter dagslyset ind og skaber en fantastisk køkkenstemning, hvor materialevalg som egetræ, grøn marmor og bruneret messing giver en balance og ro i det lyse rum. Alle hårde hvidevarer er fra Gaggenau, og to massive messingdøre fuldender helhedsindtrykket.

**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: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

---

Terrassen har indbyggede lysløsninger og et udekøkken med vask og mahognilameller. Selv den grønne marmor er videreført herude med udsigt til den smukke private have med gammel beplantning. En kurateret haveplacering giver liv til de smukke gamle træer i aftentimerne.

Stueetagens herreværelse har en gennemgående pejs til stuen, udført med bruneret messingkant, og en dygtig smed har skabt en brændereol til væggen, der såmænd er installeret med et par smalle skuffer til tændstikkerne, ligeledes sirligt snedkeret af Københavns Møbelsnedkeri – et meget godt billede på den passionerede detaljegrad, som husets ejere har lagt i samtlige løsninger.

Førstesalen er helt uden skråvægge og byder på tre store børneværelser og et stort masterbedroom. Badeværelset med det fritstående badekar og udsigt til trækroneerne excellerer med et gulv, hvor den grønne marmor er lagt som mønster i en travertinsten. Der er installeret natbelysning, der blandt andet kommer til syne i sæbeskålen, der er drejet i ét stykke marmor.

Vi bevæger os op på den øverste etage, der er et 120 kvm stort rum med loft til kip og intet mindre end 24 Velux-vinduer i dobbelthøjde, der skaber imponerende kig til himlen og indhyller rummet i et fantastisk lys. Den øverste etage er en decideret penthouselejlighed med køkken og bad i samme høje kvalitet som resten af huset. Der er udgang til en tagterrasse med kig til Øresund udover de smukke hustage, som det gamle Hellerup byder på.

Ehlersvej 21 er et gennemført hus med en fantastisk beliggenhed. Med sin vedvarende og stædige istandsættelse bærer huset præg af særdeles grundige løsninger. En yderst rummelig ejendom skabt af fagfolk med et meget højt niveau, som har taget tid at udføre.

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

Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026



Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026



Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026



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



Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 5539 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 6021898  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1932

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 12.271.000,00  
Grundværdi: 8.646.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.816.800,00  
Grundlag for grundskyld: 6.916.800,00

#### Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Gaggenau  
type: Ovn mærke: Gaggenau  
type: Kogeplade mærke: Gaggenau  
type: Ovn mærke: Gaggenau  
type: Emhætte mærke: Gaggenau  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: LG  
type: Tørretumbler mærke: LG  
type: Vinskab mærke: Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Arealer\*

Grundareal: 975 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 276 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælderareal: 137 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### Servitutter:

30.7.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
19.6.1986 medd iht konkurrenceplanlovens §47 stk 8  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I  
21.5.1996 Lokalplan nr. 267

##### Kommuneplan

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

##### Lokalplan

Lokalplan nr. 267 - Ryvangskvarteret II

##### Skovbyggelinjer

Der er registreret skovbyggelinjer på ejendommen. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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

Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 38.000,00 Forbrug: 87,29 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: 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.

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

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

##### **Separatkloakering:**

Spildevandsplan 2018-2028 <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>. Evt. fremtidige udgifter til separatkloakering sælger uvedkommende.

##### **Bevaringsværdig**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 57.272,90	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 35.276,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 23.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.205,00	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 154,77	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 995,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 120.403,67	

**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: 3.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 326.090 md./ 3.913.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 265.660 md./ 3.187.916 år v/ 24,50 %  
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: 24.6.2025. 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: 1/1 - 1/7. **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: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

**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:****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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	12.000.000,00	12.150.668,29	12.063.504,50	DKK	2,27	373.099,15	24,92	13,22				

**Foreningsforhold:**

**Grundejerforening el. lign.:** Ja  
Årligt abonnement udgør 500 kr.  
Navn: Tuborgs Lyst Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Nej

---

Adresse: Ehlersvej 21, 2900 Hellerup  
Kontantpris: kr. 60.000.000

Sagsnr.: 19990000905  
Ejerudgift/md.: kr. 10.034

Dato: 10.2.2026

---

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Der findes 1 stk. pejseindsats 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.