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

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: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000
Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718
Dato: 28.10.2026

Beskrivelse:

Totalt istandsat rækkehus med sjælden materialeforståelse

Sundvænget i Hellerup er en idyllisk og ikonisk rækkehusbebyggelse tegnet af arkitekt Thorkild Henningsen og med god grund præmieret af Gentofte Kommune. Nr. 28 ligger midt på vejen med sydvendt have, sundkig - og som resten af Sundvænget privilegeret med adgang til den private strandgrund med både badebro og boldbane. Sundvænget er i sagens natur et helt særligt sted, hvor livet leves mellem havudsigt, grønne haver og et stærkt forankret fællesskab.

Huset er oprindeligt opført i 1926, men er i dag gennemgribende opdateret med en sjælden grad af materialeforståelse. Det smukke rækkehus står indflytningsklart i ordets mest fuldendte betydning: Alt er nyt – helt ned til det punkt, hvor der endnu ikke er skyllet i toiletterne, og plastikken stadig sidder på de splinternye hårde hvidevarer fra Miele.

Indenfor mødes du af en lys hall med Unoform-garderobe og trappeløb til første sal. Opholdsstuen ligger mod syd og fortsætter i en hyggelig havestue, hvor dobbeltdøre åbner mod terrassen og en solrig have med gammel beplantning. Spisestuens smukke karnap samler lyset fra haven, og i naturlig forlængelse ligger kvalitetskøkkenet, også fra Unoform. Herfra fører et par trin ned til grovkøkkenet, etableret i den tidligere garage og nu elegant forvandlet til et praktisk og stilrent arbejdsrum med smukt ovenlys og dobbeltdøre til gårdhaven. Grovkøkkenet har desuden adgang til kælderen med gode opbevaringsmuligheder.

På første sal findes tre gode værelser, bryggers og et smukt badeværelse med Semplice-armaturer i messing, Duravit-toilet og lyse keramiske Hekla Bone-fliser fra Mosaikhjørnet. På anden sal er der skabt ét stort fantastisk rum med kvist og fine kig til Sundet. Andensalen heroppe har fået indrettet badeværelse, der er udført i samme sirlige materialelinje som det andet. Det imponerende rum under taget bader i lys og er oplagt som master bedroom eller teenageafdeling.

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 Lützau

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup	Sagsnr.: 19990000916	Dato: 28.10.2026
Kontantpris: kr. 35.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 13.718	

Huset bindes sammen af brede Douglas-planker fra Dinesen, der er lagt overalt og bidrager til både varme og kontinuitet etagerne igennem. De nye koblede vinduer og døre fra Frovin og det udskiftede tag med gammel dansk vingetegl er udført helt efter bogen. Uderummene er nøjagtigt farveafstemt og udstyret med klassiske PH-lamper, der fuldender husets tidsånd og afspejler et kvalitetsniveau, hvor man har gjort sig umage og bestemt ikke er sprunget over, hvor nogle gærde var lavest.

Alt i dette hus er udført med omtanke. Ikke for at imponere, men for at holde. For at ære arkitekturen, materialerne og lyset. Et gennemført og rummeligt hjem, der balancerer historie, kvalitet og funktionalitet, og som nu står plug and play til husets næste levende kapitel.

Se mere på lutzau.dk

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

LÜTZAU

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

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

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

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

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000
Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718
Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 33bp Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 2008777 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 16.730.000,00
Grundværdi: 8.506.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 13.384.000,00
Grundlag for grundskyld: 6.804.800,00

Arealer **

Grundareal:	310 m^2
- heraf vej:	10 m^2
Boligareal i alt:	247 m^2
Øvrige arealer:	
Kælderareal:	21 m^2

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele
type: Køle-/fryseskab mærke: Fischer & Paykel
type: Ovn mærke: BORA
type: Kogeplade mærke: BORA
type: Emhætte mærke: BORA
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Vinkøleskab mærke: Witt
type: Quooker mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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
24.2.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 33BO
24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33BO
24.2.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33BM
24.3.1926 Dok om færdselsret mv, Vedr 33BO
16.6.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv 8M-1480, færdselsret mv, Om resp se akt
29.9.1926 Fjernelsesdeklaration (8M-6067)
5.12.1928 Dok om grundejerforening mv
17.1.2007 Lokalplan 220 for et boligområde ved Sundvænget

Lokalplaner
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 220 for Sundvænget
om overdækninger, herunder udestuer
Temalokalplan for hegning

Kommuneplan
Kommuneplan 2025

Bevaringsværdig
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 2, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at dergælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan skeombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i,

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

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

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000
Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718
Dato: 28.10.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 11.800,00 Forbrug: 24,38 Mwh - Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed -
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

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 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.

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

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 107.213,70	Kontantpris/udbetaling	kr.	35.000.000,00
Grundskyld 2026	kr. 34.704,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	51.062,50
Husforsikring	kr. 15.531,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	211.850,00
Grundejerforening	kr. 2.500,00	I alt	kr.	35.262.912,50
Renovation	kr. 4.450,00			
Rottebekæmpelse	kr. 222,82			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 164.621,96			

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 standardfinansiering
Udbetaling: 1.750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 195.868 md./ 2.350.416 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 159.754 md./ 1.917.051 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: 17.10.2026. 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: 1/1 - 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.

Adresse: Sundvænget 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000916
Ejerudgift/md.: kr. 13.718

Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Sundvængets vej- og ejerlaug
Pligt til medlemskab: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening