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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000
Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769
Dato: 31.8.2026

Beskrivelse:

Et hoved over i Skovshoved.

Søbakken er en sand perle i Skovshoved. En lukket hyggelig vej med smukke klassiske ejendomme, tilbagetrukket og hævet fra Strandvejen, der ydmygt men overskudsagtigt giver de ekstra meter udsigt, som gør al forskellen.

Med adgang gennem haven ligger huset perfekt placeret på grunden. Så tæt på vandet som muligt. En villa hvor gæsterne tager et par sekunder til at lade udsigten synke ind, inden de banker på hoveddøren.

Stueetagen i det familievenlige hus blev færdigrenoveret fra a til z for under et år siden og den nordiske minimalisme sætter tonen an overalt i etagen, hvor flowet skaber uhindrede blik til havet, de stråtækkede Skovserhuse og mastetoppene i Skovshoved havn. Massive whalebone-egetræsgulve med gulvvarme løber igennem hele etagen og understreger gennemført håndværk og et gedignt kvalitetsniveau i samtlige materialevalg – ikke mindst i de nærmest perfide gulvovergange mellem træ og fliser.

Køkkenet i forbindelse med stuen er fra klassiske Unoform i mørk eg og giver dig mulighed for at snitte dine gulerødder med kig til Sverige i horisonten. Der er installeret Quooker og designhåndskriften fortsætter gennemført i bryggerset. Istandssættelsen omhandlede også nye vinduer, indbyggede spots fra Møller & Rothe og nyt badeværelse og gæstetoilet med armaturer fra Dornbracht, Unoform-elementer og marmorvaske. Stueetagen byder på en velindrettet og separat børneafdeling med tre gode værelser og det helt nye badeværelse.

Den store stue med ny gaspejs har et lysindfald, der i realiteten kun kan skabes, når østsiden henter glimt og reflekser hele vejen ind i stuen fra havet. Herfra er der adgang til den fantastiske sydvendte terrasse med læ fra havets susen, men med frit kig til bølgerne gennem det åbne lyse hus. En stor markise forlænger de lange aftener omringet af havens gamle beplantning. Når morgensolen rammer østsiden af huset, er der her på vandsiden anlagt en fantastisk udsigtsterrasse.

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: Mick Damm

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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund	Sagsnr.: 19990000948	Dato: 31.8.2026
Kontantpris: kr. 28.500.000	Ejerudgift/md.: kr. 16.769	

Entréen har et åbent forløb til førstesalen, hvor et stort glasparti fra gulv til kip giver dig endnu mere af kysten og ikke mindst Skovshoved Havn stik øst. Opholdsrummet bader i lys og har udgang til en stor sydvendt terrasse, hvor man har følelsen af at stå på toppen af Skovshoved med kig til Øresundsbroen mod syd og Landskrona mod nord. Etagen byder på et yderst rummeligt soveværelse og et stort badeværelse, hvorfra man såmænd også kan se vandet, mens man skyller shampooen ud af håret. Yderligere et stort storagerum og et kontor fuldfører etagen.

Livet for enden af Søbakken er et liv med vandet som fast følgesvend og et lydbillede, der akkompagneres af masternes charmerende pibende lyde fra havnen. Og med duften af saltvand når vinden står i det rigtige verdenshjørne, bliver oplevelsen blot endnu mere autentisk. Ejendommen på Søbakken 31 er indrettet omkring en nem og tryg familiebase, hvor Skovshoved Skole ligger lige om hjørnet og SIF med både tennis, og fodbold bliver en fast del af den lokale ånd, der hersker her i Skovshoved.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000

Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769

Dato: 31.8.2026

LÜTZAU

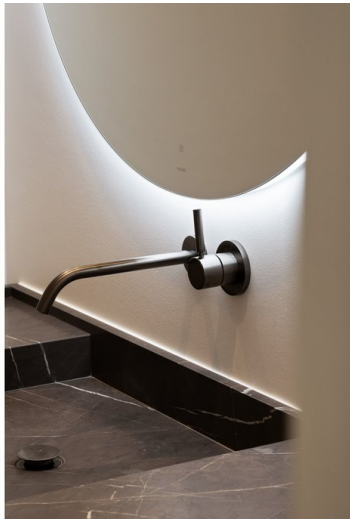
EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000

Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769

Dato: 31.8.2026



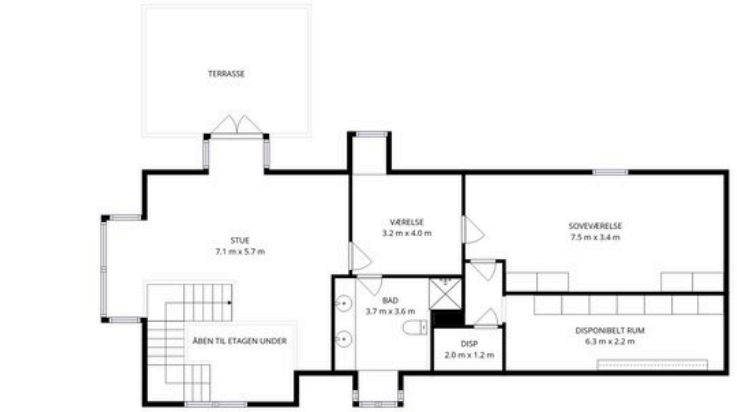
LÜTZAU

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

Adresse: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000

Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769

Dato: 31.8.2026



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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000
Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769
Dato: 31.8.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 13cy Ordrup
BFE-nr.: 2039698
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1963 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 19.114.000,00
Grundværdi: 11.501.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.291.200,00
Grundlag for grundskyld: 9.200.800,00

Arealer **

Grundareal:	816 m^2
Boligareal i alt:	218 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus	21 m^2
Carport	20 m^2
Erhverv	24 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: Siemens
type: Fryser mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplade med indbygget emhætte mærke: Bora
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
20.12.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv (5Q6147)
25.4.1956 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Fortsættes på side 6

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Lokalpaner
Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 226 for Skovshoved Hotel
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger
om overdækninger, herunder udestuer
Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan 313 for område omkring Søbakken
Temalokalplan for hegning

Varmeplaner
Varmeplan - GFJ Varmeplansområde Fjernvarme
Jf. ejendomsdatarapport forventes konvertering til fjernvarme i 2027.

Spildevandsplaner
Kloakopland - Skovshoved. Jf. ejendomsdatarapport skal der separatkloakeres i perioden fra 2035-2040.

Bevaringsværdig
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig -værdi 7, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kanmedføre, at dergælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilketomfang der kan skeombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer ogdøre man må sætte i,hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gældesærlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000
Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769
Dato: 31.8.2026

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:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.:
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

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: 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: E

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:
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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000

Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769

Dato: 31.8.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 133.914,50	Kontantpris/udbetaling	kr.	28.500.000,00
Grundskyld 2026	kr. 46.924,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	40.000,00
Husforsikring	kr. 15.426,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	172.850,00
Renovation	kr. 4.450,00	I alt	kr.	28.712.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 358,81			
Grundejerforening	kr. 150,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 201.224,27			

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: 1.425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 157.236 md./ 1.886.838 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 128.232 md./ 1.538.790 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: 31.8.2026. 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: Søbakken 31, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 28.500.000

Sagsnr.: 19990000948
Ejerudgift/md.: kr. 16.769

Dato: 31.8.2026

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: Skovshoved - Klampenborg grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Servitutter - Fortsat fra side 2.

13.2.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
3.9.1986 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
7.1.1987 Dok om opførelse af en Kannaptilbygning mm
14.2.1991 Dok om anvendelse af beboelsesbygn mv
3.6.2004 Lokalplan 61.1

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening