

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: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026



Beskrivelse:

Bag porten på Mosehøjvej gemmer sig en ikonisk villa

Ikonisk villa på fuldstændig privat grund i en størrelse, der sjældent ses i området. Diskret og privat for enden af egen brostensbelagte allé med automatisk port og adgang til brostensbelagt gård med overdækket carport til to biler. Smukke irrede kobber PH-lamper pryder indgangspartiet og skaber en samlet oplevelse af en villa i en klasse for sig.

Entré og forstue med flotte teaktrævinduer og -døre sætter straks niveauet for resten af huset. Ikke mindst den yderst rummelige stue med pejs og en loftshøjde med himmelkig, der skaber et rum af imponerende dimensioner.

Fra stuen er der kig til det store poolområde, der er indrettet med lyse sten og en overdækket lounge med udekøkken og pejs. Alt er udført med stor omhu, og udsigten til den parklignende have er storslået. Haven rummer et helt særligt duetræ, som kun har ganske få sidestykker i Danmark, heriblandt et markant eksemplar i Botanisk Have. Det vidner om de botaniske ambitioner, der har præget anlæggelsen af beplantningen på den store og helt ugenærede grund.

Poolområdet er desuden forkælet med et poolhus i samme høje kvalitet, hvor tre teaktræsdøre fordeler teknik, omklædning og toilet. Alt fremstår gennemtænkt og elegant integreret.

Stueetagen byder desuden på et stort køkkenalrum, der hænger naturligt sammen med et bryggers, som oplagt kan indrettes som grovkøkken. Fra køkkenet er der adgang til et smukt højloftet kontor med den originale udvendige solafskærmning bevaret. Fra stueetagen er der desuden adgang til den fantastiske terrasse, som er orienteret optimalt mod verdenshjørnerne.

Førstesalen er ideelt disponeret med udgang til en integreret altan med skodder. Etagen er opdelt med børneafdeling i den ene ende med eget badeværelse og en privat forældreafdeling i den anden med walk-in og stort badeværelse. Særligt skal det fremhæves, at walk-in-rummet er udført i cedertræ, som ikke blot er smukt, men også har den praktiske egenskab, at det holder mål på afstand.

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: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

Underetagen er tør, højloftet og har hele to nedgange. Den opleves som en naturlig forlængelse af boligen og byder på flere gode disponible rum med indlagte spots og masser af opbevaringsplads.

Arkitekturen er præget af en varm og jordnær materialepalet med gule mursten, smukt murerarbejde og eksklusive detaljer i teak og kobber. Huset er gennemført i sit udtryk og fremstår med en kvalitet og konsekvens, som sjældent opleves.

Ejendommen på Mosehøjvej er gennemtænkt ned til mindste detalje, og niveauet for materialevalg og håndværksmæssig udførelse er usædvanligt højt. Rummeligheden, den store private grund med pool og den diskrete adgang til huset er helt exceptionelle kvaliteter for området. De færreste er klar over, at Mosehøjvej gemmer på en ejendom af denne kaliber. Privat og eksklusiv på samme tid – en sjælden mulighed i Charlottenlund.

Se mere på lutzau.dk

Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026



Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026



Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026



Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 9fu Ordrup m.fl.
BFE-nr.: 1301545 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig samt privat vej op til ejendommen
Opført/ombygget år: 1939 / 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 36.272.000,00
Grundværdi: 21.832.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 29.017.600,00
Grundlag for grundskyld: 17.465.600,00

Arealer **

Grundareal:	2.753 m ²
- heraf vej:	28 m ²
Boligareal i alt:	381 m ²
Øvrige arealer:	
Garage	20 m ²
Carport	41 m ²
Udhus	9 m ²
Kælderareal:	206 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.*

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.11.1876 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (QQ 1358), Vedr 5O
30.8.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.11.1933 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 9FU
29.5.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
27.11.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt afkald på en sti
22.2.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5O
18.12.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
3.11.1938 Dok om samhørighed mellem 5O Bernstoff og 9FU Ordrup
28.9.2006 Lokalplan nr. 268

Lokalplaner

- for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- om overdækninger, herunder udestuer
- Temalokalplan for sekundære bygninger
- Temalokalplan for hegning
- Temalokalplan for bevaringsværdige træer
- for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområde
- om overdækninger, herunder udestuer
- Lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej

Kommuneplan

Kommuneplan 2025

Spildevandsplan 2022-2032

<https://spildevandsplan.gentofte.dk/>

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 3 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 indgår.

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele
type: Fryseskab mærke: Miele
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplade mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vinkøleskab mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

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.: 17.400,00

Forbrug: 47,35 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Energimærkning: C

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. 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. Jf. ejendomsdatarapport skal området separatkloakeres i perioden fra 2026-2036. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 326.084,10	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 89.075,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.733,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejning	kr. 720,81	I alt
Renovation	kr. 8.900,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 449,85	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 438.962,76	

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: 2.900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 314.208 md./ 3.770.496 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 256.222 md./ 3.074.668 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: 17.3.2026. 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: 1/10 - 1/4. **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: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	12.768.000,00	12.768.000,00	12.802.263,57	DKK	2,32	363.888,00	26,17	9,25				

Foreningsforhold:**Grundejerforening el. lign.:** Nej

Adresse: Mosehøjvej 32, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 58.000.000

Sagsnr.: 19990000975
Ejerudgift/md.: kr. 36.580

Dato: 31.5.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.