

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: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026



Beskrivelse:

En sjældnen bolig på en af Hellerups smukkeste Sundveje.

Villalejligheden på Annasvej 8 kombinerer masser af kvadratmeter fordelt på tre etager med privat have og pool. Den gennemtænkte opdeling af ejendommens to boliger skaber samtidig en usædvanlig grad af selvstændighed og giver fornemmelsen af egen "villa" i villaen – med ro, frihed og privatliv.

Også beliggenheden skiller sig ud. For enden af vejen ligger den lille strand, i den anden ende caféen på hjørnet, der summer af liv, og Strandvejens butikker og restauranter nås på få minutters gang. Alligevel sænker roen sig, når indgangsporten lukkes bag én. Den afskærmede have, omkranset af mur og høje træer, danner en privat oase med pool, stor træterrasse, udendørs bruser, stemningsfuld belysning og græsplæne med plads til fodboldmål – et uderum, der inviterer til både rolige hverdage og lange sommeraftener.

Ejendommen er opført i klassisk hvidpudset palæstil med sprossede vinduer og nænsomt gennemrenoveret og udvidet med terrasser og altaner, der respekterer den oprindelige arkitektur. Resultatet er en harmonisk balance mellem historisk elegance og moderne komfort, hvor æstetik og funktion går hånd i hånd.

Underetagen har direkte adgang til poolområdet og fungerer som en naturlig forlængelse af haven. Etagen er udgravet og udvidet med fokus på kvalitet og funktionalitet, blandt andet med akustiklofter. Her findes sauna, badeværelse, fuldt udstyret køkken samt store, fleksible opholdsrum, der giver et væld af muligheder. En veldisponeret trappe forbinder etagerne og skaber en naturlig sammenhæng, så boligen opleves som ét samlet hjem.

Første- og andensalen er gennemgribende renoveret i kompromisløs kvalitet. Her er høje paneler, massive sildebensgulve i eg fra Hørning Parket, gulvvarme og lydisolerede etageadskillelser. Gulvene er nyslebet, og væggene nymalede, så boligen er indflytningsklar.

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: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum på førstesalen, hvor morgensolen strømmer ind gennem de store vinduespartier. Her er Boffi-køkken, Gaggenau-hvidevarer og integreret morgenmadsplads. Køkken, spisestue og den store stue en suite flyder elegant sammen og danner rammen om både hverdag og gæster.

På andensalen er det oprindelige udtryk bevaret med fritlagte bjælker, mens loft til kip og strategisk placerede ovenlys giver en enestående rumfornemmelse og lader lyset strømme ned i hall'en. Repos fungerer som naturligt samlingspunkt. Her ligger masterafdelingen med walk-in-garderobe, eget badeværelse og privat altan med kig til Øresund mellem trætoppe og villatage. Derudover tre rummelige børneværelser, der deler et stort badeværelse, samt separat vaskerum.

En sjælden kombination af plads, privatliv og beliggenhed på en af Hellerups smukkeste Sundveje.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE

3963 6335

TAARBÆK STRANDVEJ 118

KONTAKT@LUTZAU.DK

2930 KLAMPENBORG

[HTTPS://LUTZAU.DK/](https://lutzau.dk/)

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026



Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026



Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026



Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
 Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
 Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 31an Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 202159 m.fl.
Ejl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 19.839.000,00
Grundværdi: 12.832.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.871.200,00
Grundlag for grundskyld: 10.265.600,00

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 437 m²
heraf tinglyst boligareal: 437 m²

BBR-boligareal: 328 m²

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

* 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: Gaggenau

type: Køle-/fryseskab mærke: Gaggenau

type: Vaskemaskine mærke: AEG

type: Emhætte mærke: Gaggenau

type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau

type: Fryser mærke: Gaggenau

type: Ovn mærke: Gaggenau

type: Kogeplade mærke: Gaggenau

type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.2.1899 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

18.1.1966 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Fortsættes på side 6

Lokalplaner

Temalokalplan for sekundære bygninger

Temalokalplan for hegning

Lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes All

Tillæg 1 til Lokalplan 148

om overdækninger, herunder udestuer

Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder

for fritliggende kældre og havede opholdsarealer

Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger

Kommuneplan

Kommuneplan 2025

Spildevandsplan for 2022-2032

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

Bevaringsværdig kat. 4

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.

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

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.:

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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. 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 besluttet at der skal separatkloakeres i perioden 2026-2036. Sælger oplyser at de ikke har modtaget oplysninger/påbud om opstart. Fremtidige omkostninger forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 142.034,50	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 52.355,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 25.420,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 219.809,50	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: 1.950.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 212.663 md./ 2.551.955 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 173.282 md./ 2.079.384 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: 10.7.2026. 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: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 20.000.000
Nr. 8: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 9: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 10: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 11: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 12: hovedstol kr. 1.500.000

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold

Admin:
Tinglyst: 62/100
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Nej
Sikkerhed skal oprettes til foreningen: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Adresse: Annasvej 8, 1., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 39.000.000

Sagsnr.: 19990000957
Ejerudgift/md.: kr. 18.317

Dato: 19.8.2026

Servitutter - Fortsat fra side 2.

27.8.1985 ejerlejlighedsvedtægter

26.5.2000 Lokalplan nr. 148, vedr. alene 17 fu

3.6.2004 Lokalplan 148.1

28.2.2017 Deklaration om anvendelse og vedligeholdelse af have- og friarealer