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: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000
Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300
Dato: 30.9.2026

Beskrivelse:

Familievilla med stort F.

Helt centralt i Hellerup. Tæt på skoler, sportsklubber, Strandvejen og Øregårdsparken ligger en stor klassisk og yderst veldisponeret villa med de helt rigtige proportioner. Privat gemt bag smedejernshegnet, de høje stedsgrønne thujaer og den elektriske port åbner ankomstpartiet sig op med masser af plads til parkering og en nyere garage, der kan rumme det meste. Husets enkle og hvidpudsede udtryk med de sorte tegl indrammer en inviterende stemning, hvor der ikke er nogen stilmæssig slinger i valsen.

Haven er yderst privat og er disponeret med et gennemtænkt terrasselayout, der både byder på et overdækket spiseområde og nogle trin længere nede en solplet, der ligger som den skal i forhold til verdenshjørnerne. Uden for træbelægningen giver græsplænen gavmildt plads til fodboldmål og store armbeVægelser.

Ejendommen markerer sig med sin store anvendelighed, når det kommer til den børnerige familie eller den sammenbragte. Samtidig giver huset mulighed for en løsning, hvor den store, lyse og højloftede kælder med både bad, køkken og egen indgang sagtens kunne lejes ud, hvis den ikke skal bruges til teenagerne.

Samlingspunktet er det rummelige køkkenalrum, som er et nyere renoveringsprojekt. De højloftede stuer er gjort større, og det markante køkken beklædt med børstede ståloverflader står som en kontrastfyldt og nutidssvarende skulptur til det originale sildebensgulv. Det fantastiske rum forbindes via klassiske fløjdøre til en hyggelig tv-stue og herfra er der monteret New York-glas mod et afskærmet hjemmekontor, der er registreret i BBR med de fordele, der følger med en hjemmearbejdsløsning.

Via den løberbeklædte trappe byder førstesalen på fire gode værelser, plankegulve og et badeværelse. Soveværelset forkæler med en fransk altan, der lukker morgensolen ind og masser af skabsplads.

Familievillaen på Hartmannsvej er indbegrebet af højloftet og stemningsfuld energi. Med klassiske detaljer som porcelænsovn, stuk og sildeben brydes fortællingen af stilbevidste og rå løsninger, der på fineste vis skaber balance og harmoni gennem rummene.

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: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000

Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300

Dato: 30.9.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000

Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300

Dato: 30.9.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000

Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300

Dato: 30.9.2026

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

N

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup	Sagsnr.: 19990001017	Dato: 30.9.2026
Kontantpris: kr. 19.495.000	Ejerudgift/md.: kr. 12.300	

Beliggenheden er Hellerup-smørhul med alt inden for rækkevidde – ikke mindst byen, der hurtigt nås på cykel, eller Hellerup Station længere nede af vejen. Det er familievilla med stort F.

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

Adresse: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000
Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300
Dato: 30.9.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 18eq Gentofte m.fl.
BFE-nr.: 2005826 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 15.932.000,00
Grundværdi: 7.722.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.745.600,00
Grundlag for grundskyld: 6.177.600,00

Arealer **

Grundareal:	1.034 m^2
Boligareal i alt:	210 m^2
Øvrige arealer:	
Garage	23 m^2
Kælderareal:	122 m^2
Erhverv	16 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: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Bosch
type: Fryseskab mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Bora
type: Emhætte mærke: Bora
type: Microovn mærke: Miele
type: Quooker mærke:
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
28.1.1892 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.5.1924 Fortegnelse over arealer udlagt som skraaning til off.vej
3.2.1947 Fjernelsesdeklaration, Vedr 18EQ
2.11.2005 Lokalplan nr. 243

Lokalplaner
Temalokalplan for hegning - 423
Lokalplan 243 for Maglemosevej og Tranegårdsvej
Temalokalplan for sekundære bygninger
Plan - om overdækninger, herunder udestuer
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområde
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Spildevandsplan
Ja, Spildevandsplan 2022-2032 - Gentofte Kommune.
https://spildevandsplan.gentofte.dk/

Bevaringsværdig
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 5 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 værdi indgår.

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: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000
Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300
Dato: 30.9.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.031,00 Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Varmeforbruget oplyst fra energimærket er fra dengang, hvor ejendommen blev opvarmet med naturgas.

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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om olietank:
Køber gøres opmærksom på, at der, jf. BBR-meddelelse, på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Olietanken er tømt og afblændet i 1977 Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning om forholdet hos egen juridiske rådgiver.

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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

... Fortsættes på side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000

Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300

Dato: 30.9.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 98.276,10	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.495.000,00
Grundskyld 2026	kr. 31.506,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.847,50
Husforsikring	kr. 8.007,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	118.850,00
Renovation	kr. 8.900,00	I alt	kr.	19.633.697,50
Rottebekæmpelse	kr. 286,76			
Skorstensfejning	kr. 626,66			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 147.602,52			

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: 975.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 114.184 md./ 1.370.208 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 91.623 md./ 1.099.477 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 5 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: 30.9.2026. 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: Hartmannsvej 6, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 19.495.000

Sagsnr.: 19990001017
Ejerudgift/md.: kr. 12.300

Dato: 30.9.2026

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:
Nr. 5: hovedstol kr. 8.070.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.190.000

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

LÜTZAU

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

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening