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: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000
Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308
Dato: 30.10.2026

Beskrivelse:

Gennemrenoveret palævilla på en af Hellerups mest eftertragtede adresser.

Centralt beliggende på den attraktive del af Gardes Allé, få minutters gang fra Øresund, Øregårdsparken, Strandvejens butikker og caféer samt områdets eftertragtede skoler, herunder Tranegårdsskolen og Øregaard Gymnasium. Ankomsten sker via en præsentabel indkørsel og forplads med automatisk port, carport og integreret ladestander. Allerede her fornemmer man det høje niveau, der kendetegner ejendommen.

Villaen fremstår smukt proportioneret med hvidpudset facade og sortglaseret tegltag. De i alt 427 etagemeter er gennemgribende renoveret i 2023/2024 med stor respekt for husets arkitektur og med en kompromisløs tilgang til materialevalg og udførelse.

Indenfor mødes man af en elegant entré og hall med et smukt trappeløb, der naturligt binder husets etager sammen. Stueetagen er indrettet til det moderne familieliv med store sammenhængende opholdsrum, hvor lysindfaldet og de generøse proportioner skaber en særlig atmosfære. Opholdsstuen med karnap og biopejs ligger i åben forbindelse med spisestuen og det eksklusive køkken, som er udført af Simonsen & Czechura. Materialerne er nøje udvalgt med granitbordplader, kobberdetaljer og integrerede hvidevarer fra Gaggenau, hvilket giver et både tidløst og internationalt udtryk.

Fra både køkken og spisestue er der direkte adgang til den store sydvendte terrasse i hårdttræ. Her er god plads til både spise- og loungeområde, og den solrige have danner en smuk og privat ramme om udelivet.

På første sal er indretningen ideel til familien med en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling. Forældresoveværelset har udgang til egen altan, mens de øvrige værelser er velfordelte og betjenes af to badeværelser. Det nuværende påklædningsværelse kan uden videre genetableres som et selvstændigt børneværelse.

Anden sal er fuldt udnyttet med loft til kip og et fantastisk lysindfald. Etagen anvendes i dag som fitnessrum, men kan lige så vel indrettes som teenageafdeling, kontor, atelier eller ekstra opholdsrum. Velux-tagaltanen tilfører både lys og luft og understreger rummets særlige karakter.

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: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup	Sagsnr.: 19990001007	Dato: 30.10.2026
Kontantpris: kr. 49.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 22.308	

Kælderen er udgravet og integreret som en naturlig del af boligen. Her findes vaskerum, badeværelse og flere gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder. Etagen egner sig særdeles godt til teenageafdeling, gæster, au pair eller hjemmekontor.

Overalt i huset opleves en sjælden grad af konsekvens i materialevalg og detaljer. Inventar fra Simonsen & Czechura, kobberarmaturer fra Vola, lysdesign fra Møller & Rothe, brede Douglas-planker fra Dinesen og gulvvarme på næsten alle etager bidrager til den gennemførte helhed.

En sjældent vellykket kombination af klassisk palævilla, moderne komfort og en beliggenhed, der hører til blandt de mest eftertragtede i Hellerup.

Se mere på lutzau.dk

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000

Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308

Dato: 30.10.2026

LÜTZAU

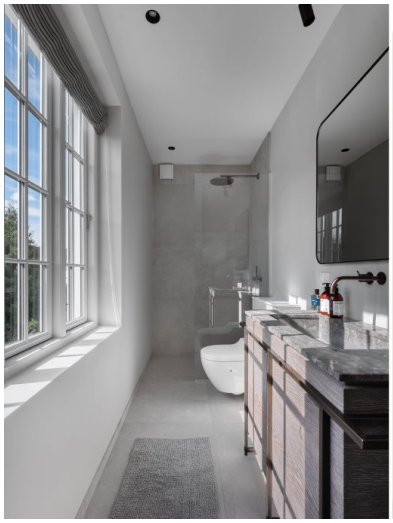
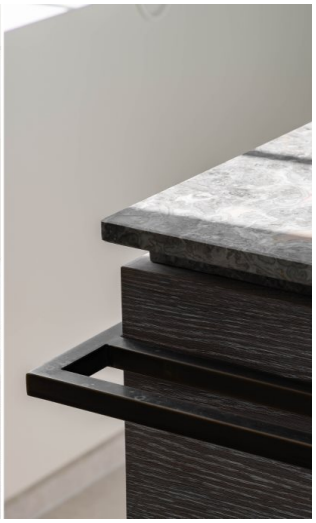
EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000

Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308

Dato: 30.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000

Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308

Dato: 30.10.2026

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

N

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

Adresse: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000
Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308
Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 17hd Gentofte
BFE-nr.: 2005473
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1911

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 25.704.000,00
Grundværdi: 9.785.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 20.563.200,00
Grundlag for grundskyld: 7.828.000,00

Arealer **

Grundareal:	710 m^2
Boligareal i alt:	247 m^2
Øvrige arealer:	
Carport	36 m^2
Kælderareal:	123 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):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
15.3.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv
26.5.2000 Lokalplan nr. 148, vedr. alene 17 fu
3.6.2004 Lokalplan 148.1

Lokalplaner
Lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle
Lokalplan 45 for et område ved Hambros Alle
Tillæg 1 til Lokalplan 148
Tillæg 1 til Lokalplan 45
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
om overdækninger, herunder udestuer
Temalokalplan for hegning

Kommuneplan
Kommuneplan 2021

Separatkloakering:
Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Bevaringsværdig
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi **6**, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, atdergælder særlige regler for bygningens ydre, herunderfx i hvilket omfang der kanskeombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sættei,hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler forfældning/flytning af træer ogbuske, 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: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000
Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308
Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos oplysning tilkommer
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: 40.800,00 Forbrug: 57,7 MWH - Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og 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: 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om olietank:
Køber gøres opmærksom på, at der, jf. BBR-meddelelsen, på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Olietanken er sløjfet i 1971. 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. 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.

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

Adresse: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000

Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 207.722,50	Kontantpris/udbetaling	kr.	49.000.000,00
Grundskyld 2026	kr. 39.923,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	50.000,00
Husforsikring ansået	kr. 15.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	295.850,00
Renovation	kr. 4.550,00	I alt	kr.	49.345.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 267.695,50			

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: 2.450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 273.726 md./ 3.284.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 223.256 md./ 2.679.076 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: 30.10.2026. 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: Gardes Alle 28, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 49.000.000

Sagsnr.: 19990001007
Ejerudgift/md.: kr. 22.308

Dato: 30.10.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 17.300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 15.433.000
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening