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: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000
Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768
Dato: 2.11.2026

Beskrivelse:

Majestætisk dobbelthus på Mosehøjvej.

I skoven til lydbilledet af vrinskende heste. Blandt store trækroner og grusveje, og så alligevel med gåafstand til indkøb, skoler og selvfølgelig rideskolen på den anden side af vejen. Den store hvide ejendom troner majestætisk med sin fuldt omkransende mur og fortæller historier om en spændende tid på egnen, hvor især en stor jordbesidder løbende udstykkede og gav plads til en række markante ejendomme af anseelig størrelse.

En af de ejendomme er nr. 25, der blev opført tilbage i 1936, hvor Bedre Byggeskik for alvor havde taget fat og skabte en række markante og modernistiske kvalitetsvillaer til det bedre borgerskab i den periode. Oprindeligt opført som et enfamiliehus, men senere hen opdelt i to - og med rigelig plads til begge.

Husets konstruktion og havens placering omkring det store hus har gjort det mere end ideelt at lave den nuværende adskillelse, hvor selv ankomsten til dobbeltcarportene sker fra en anden vej. På den måde føles det hele meget privat og opdelt.

Det yderst velholdte hus er gennem sin levetid løbende blevet opdateret og fremstår i dag som et skønt og indflytningsklart hjem, hvor nutid møder fortid på en smagfuld måde.

Huset imponerer med det store køkkenalrum med de store glasdøre, der kan åbnes helt op mod terrassen og haven. Med sine vinduer over dørene er lyset en daglig følgesvend i rummet og når det er sommer, flyder inde og ude sammen og giver skønne aftener, der forlænges af den store markise.

Huset er fra en tid, hvor man forstod effekten af loftshøjde, og arkitekten Poul Søgaard Petersen er heldigvis ikke gået på kompromis i denne bolig. Men når man træder et par trin ned i pejsestuen, imponerer rummet yderligere med næsten 3 meter fra det nylagte massive egetræsgulv til loftet. Den store gaspejs er blot et år gammel og er med sin størrelse lige så meget en hyggelig varmekilde som et smukt blikfang.

Det originale trappeløb til førstesalen er en skulptur i sig selv, og det gigantisk store master bedroom nærmer sig de 50 kvadratmeter. Udover walk-in specielt indrettet til sko og tasker er der rigeligt med skabsplads og ikke mindst smukke detaljer fra husets opførelse med sin buede indramning af den franske altan. Adgangen til master bedroom går via et par trin, der understreger en privat stemning, hvor man lader op.

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: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund	Sagsnr.: 19990001052	Dato: 2.11.2026
Kontantpris: kr. 21.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 14.768	

Etagen har desuden to gode værelser med de smukke originale parketgulve og hele to badeværelser. Kælderen er særdeles brugbar med gode disponible rum, vinkælder og ikke mindst et stort badeværelse. Her er det lyst, tørt og varmt og masser af plads til opbevaring.

Mosehøjvej 25A er en fantastisk beliggenhed på en lukket vej ved Ellemosen med natur overalt øjet kigger og en særdeles privat have, der er passet og plejet, med masser af solkroge. Der er langt til de andre naboer og følelsen af dobbelthus er nærmest ikke-eksisterende.

Se mere på lutzau.dk

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026

LÜTZAU

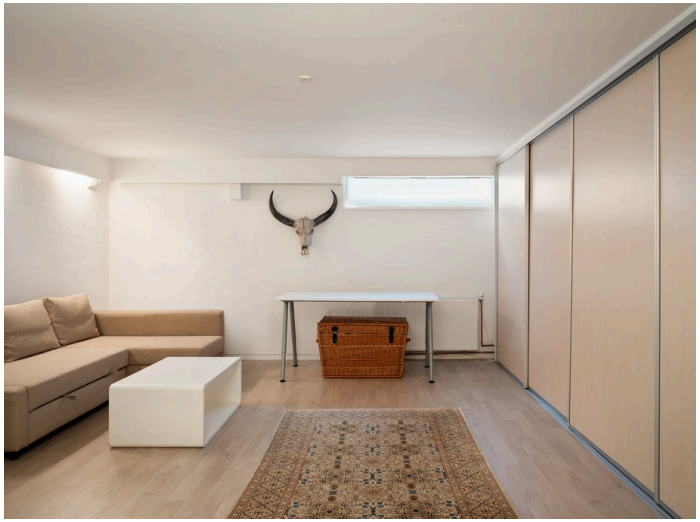
EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026



LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026

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: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000
Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768
Dato: 2.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Ideel anpart (rækkehus)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 9au Ordrup
BFE-nr.: 2038474
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles-/privat
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 18.446.196,00
Grundværdi: 16.807.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 14.756.957,00
Grundlag for grundskyld: 13.445.600,00

Arealer **

Grundareal for den samlede ejendom:	1.759 m^2
Boligareal i alt:	242 m^2
Øvrige arealer:	
Carport	34 m^2
Carport	0 m^2
Kælderareal:	98 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: Gaggenau
type: Fryseskab mærke: Gaggenau
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplade mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Quooker mærke:
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
7.3.1990 Dok om sameje mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. findes i filnavn 3_J_340
28.8.1992 Lokalplan nr. 105
24.10.1997 Anm byrder og hæftelser Tillæg til dok. om sameje lyst under nr.4024

Grundareal
Det fælles grundareal er opdelt således, at hver anpartshaver råder over eget afskærmet havestykke med hver sin dobbeltcarport. Grundopdelingstegning kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Lokalplan
Temalokalplan for bevaringsværdige træer - 444
Temalokalplan for sekundære bygninger - 438
Lokalplan 105 for et område ved mosehøjvej - 105
Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder - 395
for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer - 405

Spildevandsplan
Ja, https://spildevandsplan.gentofte.dk/

Skovbyggelinje
Der er registreret skovbygglinje på ejendommen. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000
Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768
Dato: 2.11.2026

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:

Årlig udgift til varme kr:
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme -
Oplysningerne stammer fra:

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om olietank:
Køber gøres opmærksom på, at der, jf. BBR-meddelelse, på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Der forefindes 2 nedgrave olietanke, som begge er sløjfet i hhv. 1971 og 1990 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 - ejerboliger
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.

Ejendomsværdiskat er beregnet ud fra den fordelingsnøgle som fremgår af seneste endelige vurdering i 2020, og denne fordelingsnøgle er benyttet ved beregning i forhold til ejendommens samlede foreløbige vurdering 2024.

Separatkloakering:

... Fortsættes på side 6

LÜTZAU

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

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 126.435,10	Kontantpris/udbetaling	kr.	21.000.000,00
Grundskyld 2026	kr. 34.286,28	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.000,00
Husforsikring	kr. 7.352,97	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	127.850,00
Renovation	kr. 8.900,00	I alt	kr.	21.152.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 239,01	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. 177.213,36			

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: 1.050.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 117.643 md./ 1.411.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 95.951 md./ 1.151.411 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: 20.10.2026. 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: 1/4 - 1/10. **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 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000

Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768

Dato: 2.11.2026

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. 25.000
Nr. 5: hovedstol kr. 3.794.000
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Ordrup Charlottenlund Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej

Anpartsforhold:
Fordelingstal: 50/100

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 25.000,00 i form af Byrde lyst pantstiftene
Forhøjelse af sikkerhed Nej
Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Mosehøjvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 21.000.000
Sagsnr.: 19990001052
Ejerudgift/md.: kr. 14.768
Dato: 2.11.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende. Sælger oplyser, at der ikke er modtaget påbud fra kommunen om separatkloakering. Jf. ejendomsdatarapport er separatkloakering sat til opstart mellem 2028-2048.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening