

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025



### Beskrivelse:

#### **Et liv med plads, lys og udsigt**

Taarbæk er et kapitel for sig. En lille detour fra Strandvejen og pludselig befinder du dig i et charmerende og hyggeligt fiskerleje med masser af ro. Stemningen emmer af lokalmiljø, historie, natur og havluft og placeringen i smørhullet mellem Dyrehaven og Øresund er trods sin størrelse et samfund i sig selv. Den lokale skole og integrerede børneinstitution, kroen og købmanden maler et romantisk billede af landsbyidyl blot 20 min fra København.

Når man bor i Taarbæk, har man et helt naturligt forhold til havet, vinden og vejret. Det er en del af livet og mange af husene har kig og blik til sundet. Men så er der huse som det her. En imponerende villa i første række uden som meget som en lille gren til at forstyrre udsigten. Kig og blik erstattes af et uhindret blåt tæppe, der strækker sig i husets fulde bredde, og så langt øjet rækker. I det samme du træder ind i den smukke hvide villa overvældes du af himmel, vand og hvide trekantssejl, der glider frem og tilbage som en pittoresk scene skabt kun til dig som beskuer. Det er dragende og ganske vanedannende.

Det store og yderst velholdte hus på den rigtige side af Taarbæk Strandvej byder på godt 300 kvm bolig indrammet i en uhøjtidelig beachy stemning. Et fantastisk mix af lyse flader, der reflekterer havet og solens stråler skaber en afslappet følelse, der understreges af, at man bor med blot få skridt til havet og sin egen private badebro.

Den skrånende og niveauopdelte grund ned mod vandet giver huset en ideel beliggenhed med et betagende overblik, mens man nede på træplateauet er helt i øjenhøjde med bølgerne. Den lille pavillon skaber læ og omklædningsfaciliteter og betonmuren danner et helt unikt uderum, hvor solen smiler til dig fra morgen til aften.

#### **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: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025

---

Badebroen er bygget som en naturlig forlængelse af terrassen med lækre kvalitetsdetaljer, der gør den daglige dukkertrutine til en sanselig oplevelse.

Ankomsten til huset er smuk og klassisk og en række frugttræer skaber en fin kontrast til de kridhvide flader. Med garage og en udendørs parkering med installeret el-oplader, er der plads til to biler på matriklen.

Stueetagen er indrettet som et stort leverum med adgang til terrassen. Køkken, spisestue og stue flyder sammen i en yderst rummelig følelse med pejsen som et centreret samlingspunkt.

Førstesalen er uden skråvægge og byder på masser af rumfornemmelse og indretningsmuligheder. Det store master bedroom har adgang til altanen og et stort badeværelse med fritstående badekar og udsigt. Der er to gode værelser med indbyggede skabe på etagen, mens husets 2. sal er udstyret med kviste, der giver lys til yderligere to store værelser. Af behagelige hensyn er der desuden indrettet toilet her øverst oppe.

Kælderen byder på masser af disponible muligheder og er indrettet med vinopbevaring, sauna, bad og stort bryggers.

Taarbæk Strandvej 138 er et ejendommeligt hus, der giver nye ejere et liv i nær kontakt med naturen i et helt unikt lokalmiljø. Et liv med plads, lys og en udsigt af de helt særlige. Med sin beliggenhed i attraktive Taarbæk, skaber den gennemførte og særdeles velholdte ejendom en sjældent udbudt oplevelse, som vi glæder os meget til at vise frem.

**Se mere på [lutzau.dk](https://lutzau.dk)**

---



Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025



Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025



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



Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Matr.nr.: 7d Taarbæk By, Taarbæk  
BFE-nr.: 2047119  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1870 / 1973

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 24.911.000,00  
Grundværdi: 8.603.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 19.928.800,00  
Grundlag for grundskyld: 6.882.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Electrolux

type: Ovn mærke: Miele

type: Kogeplade induktion mærke: Miele

type: Emhætte mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: 1 stk. på 1. sal og 1. stk. i kælder

type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 1 stk. på 1. sal og 1. stk. i kælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	487 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	17 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	17 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	98 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	75 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	297 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

2.3.1933 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
27.8.1936 Fjernelsesdeklaration  
24.1.1959 anm byrder Fjernelsesdeklaration  
11.10.1988 Lokalplan nr. 83, Vedr 2LX 2LÆ

#### **Lokalplaner**

Taarbæk

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000

Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 57.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

#### 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.

##### **Bevaringsværdig**

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 værdi indgår.

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

Der findes 1 stk. 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.

... Fortsættes på side 5



Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 197.123,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 46.112,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.319,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 250,00	I alt
Renovation	kr. 5.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning anslået	kr. 587,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 258.391,20	

**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: 2.600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 285.256 md./ 3.423.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 231.145 md./ 2.773.740 år v/ 25,00 %  
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: 16.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 52.000.000Sagsnr.: 19990000806  
Ejerudgift/md.: kr. 21.533

Dato: 16.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	18.106.821,02	18.018.082,42	17.341.503,43	DKK	0,83	291.012,82	17,67	10,3				

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**