

## 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: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025



### Beskrivelse:

International stemning i Klampenborg

De engelske rækkehuse i Klampenborg er et legendarisk byggeri med en endnu mere legendarisk historie. Ifølge rygterne var det et kortspil med en engelsk royal, der afgjorde stilen på husene og ikke mindst er der de mere officielle fortællinger med udfordringerne med at få dem beboet på baggrund af den nærmest øde placering. Historierne fortæller også om lejere, der slap for huslejen det første år, hvis de bare ville flytte helt herud på landet. I dag er billedet noget anderledes.

Arkitekten Rasmus Jensen ville tilbage i 1903 opføre ni karreer med inspiration fra den engelske landadel. Det endte med to karreer med i alt 62 boliger, der alle har adgang til den fælles grønne gårdhave med klassiske engelske gadelamper og et trygt miljø for store som små.

De karakteristiske "townhouses" repræsenterer i dag en rolle som yderst attraktive med mondæn højde i stuerne, smukke facader og en fantastisk beliggenhed. Med Dyrehaven i baghaven, Bellevue Strand om hjørnet og gåafstand til S-toget med tog hver 10 min. ind mod byen, bor man alt andet end landligt, selvom man bor med skoven og vandet.

Dette rækkehus er fredeligt beliggende på Christiansholms Parkvej i den sydlige karré mod Christiansholm Slot. Ejendommen fremstår helt og aldeles gennemført og smagfuld og er lige for nylig fuldt ud opdateret med en lang række endnu forbedrende tiltag til den i forvejen total istandsatte bolig.

Kvånum-køkkenet er renoveret, gennemgået og opdateret af Kvånum selv og har fået helt nye hvidevarer fra Miele og ILVE, mens det opvarmede gulv i hele køkkenalrummet er nyt. Alle armaturer er udskiftet og opgraderet hele huset igennem og elektriciteten har fået et større serviceeftersyn. Derudover er huset nymalet med nybehandlede gulve, ligesom de udvendige arealer har fået nyt skur, ny markise og terrassevarmer. Alt fremstår komplet indflytningsklart og vedligeholdelsesfrit mange år ud i fremtiden.

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: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025

---

Huset er en smuk balance mellem en herskabelig og autentisk charme på den ene side og en moderne bolig på den anden, hvor alt er opdateret til højeste niveau. Stuen, der før var to stuer, er sammenlagt til én og byder på pejs og en elegant indbygget reol. På førstesalen er der repos med indbyggede skabe og dejligt soveværelse med stor skabsvæg. Badeværelserne og toiletter i huset er et smukt kapitel for sig selv. Med de fineste tapeter, fliser, vaske, toiletter, badekar og armaturer fra Aquadomo er der lagt en masse tanker i at skabe stemninger, der naturligt harmonerer med den engelske charme og overdådighed, som huset kommunikerer.

Er man forført af de engelske rækkehuse, er Christiansholms Parkvej 18 et virkeligt gennemført bud. Med sin overbevisende internationale stil bliver man hurtigt henledt til London og gaderne i Chelsea.

---

Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025





Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

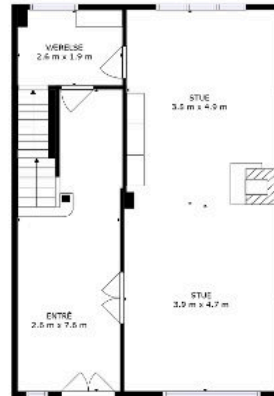
Dato: 7.2.2025



Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

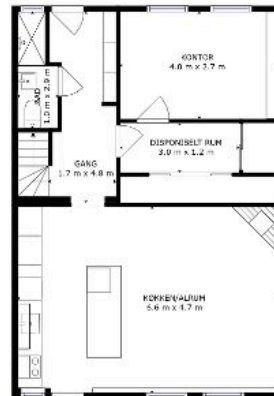
Dato: 7.2.2025



1. SAL



2. SAL



KÆLDER

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



Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 1cc Kristiansholm

BFE-nr.: 2035235

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Ofentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1903

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

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 13.475.000,00

Grundværdi: 5.711.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 10.780.000,00

Grundlag for grundskyld: 4.568.800,00

\* 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: Køleskab mærke: Siemens

type: indbygget ovn mærke: ILVE bemærkninger: 2024

type: Induktionskogeplade mærke: ILVE bemærkninger: 2024

type: Opvaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: 2024

type: Vaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: 2024

type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 157 m<sup>2</sup>

Hovedbyg.bebyg.areal: 72 m<sup>2</sup>

Kælderareal: 32 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>

Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>

Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

23.7.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 3\_P\_592

2.2.1921 Dok om fælles brandmur/gavl mv

2.2.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt (6Æ-6915)

8.7.1950 Pligt til at være medlem af Christiansholms Villakarrers Ejerlaugs

Varmecentral anlægs- og driftsudgifter

20.6.2008 Lokalplan nr. 302

18.10.2019 Vedtægter: Ny vedtægt for Christiansholms Villakarréers ejerlaug

#### **Separatkloakering**

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

#### **Kommuneplan**

Kommuneplan 2017, kommuneplan engelske rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.

#### **Lokalplan**

Nr. 302

#### **Bevaringsværdig**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 2

#### **Husdyr**

Tilladt

#### **Udlejning**

Tilladt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Christiansholms Villakareers Ejerlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 50.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej



Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025

#### 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.: 16.781,00

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger betaler aconto varme kr. 2.721,77 pr. pr. md., hvilket svarer til 32.661,24 kr.

#### 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

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 vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

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

Der findes 2 stk. pejseindsatse 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.

Adresse: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 69.040,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	17.500.000,00
Grundskyld 2023	kr. 35.238,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.000,00
Husforsikring	kr. 11.924,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	106.850,00
Grundejerforening	kr. 32.661,28	Ejerskiftegebyr grundejerforening anslået	kr.	3.000,00
Røtdebekæmpelse	kr. 180,66	I alt	kr.	17.634.850,00
Skorstensfejning anslået	kr. 898,44	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. 149.942,38			

**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: 875.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 96.363 md./ 1.156.358 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 78.275 md./ 939.305 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: 5.2.2025. 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: 1/4 - 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.

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: Christiansholms Parkvej 18, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 17.500.000Sagsnr.: 19990000855  
Ejerudgift/md.: kr. 12.495

Dato: 7.2.2025

**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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	3,53			0				