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: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000
Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547
Dato: 1.9.2026

Beskrivelse:

Generationer i Dyrehaven.

Der er ikke mange af dem tilbage. De store, markante ejendomme, der med ejendommelighed og karakter er gået i arv gennem generationer. Ejendomme, der er så særlige, at familierne har beholdt dem for sig selv. Det her er et pragteksemplar på lige netop det. Aldrig før udbudt til salg og med hele tre generationer i sit historiske bagkatalog. Før nu.

Dyrehavevej nr. 34 - med Dyrehaven i baghaven og Klampenborg i forhaven. Elegant bygget ind i den store, skrånende grund med sin velholdte parklignende have med fin beplantning og sol fra morgen til aften. Højt beliggende og tilbagetrukket fra vejen ligger rødstensejendommen som et vedligeholdt og gennemført eksemplar på Einar Rosenstands arkitektoniske genialitet. Opført i 1926 og senere udvidet i 1937 med modige funktionalistiske detaljer, hvælvinger og buer og gennem sin levetid respektfuldt passet på af generationernes beboere.

De smukke, massive planker i køkkenet stammer fra et egetræ fra baghaven, som den dag i dag lever videre som et smukt gulv. Et meget sigende billede på husets rolle midt i naturen, hvor Dyrehavens store, fredede træer hver eneste dag, årstiderne rundt, velsigner med fantastiske farveskift.

Ved ankomsten bydes man velkommen af automatisk betjente porte, der åbner op til en rummelig carport, mens den flisebelagte indkørsel giver plads til endnu en bil.

Der er skabt en privat hæk mod Dyrehavevej, og når man går op mod huset, med træerne som et levende bagtæppe, åbenbares udsigten bag dig over De Engelske Rækkehuse. Underetagens døre åbner direkte ud i haven fra den store gildestue, der er godkendt til beboelse og byder på en smuk, åben pejs. Resten af den højloftede underetage indeholder desuden en tempereret vinkælder indbygget i skrænten og rummer et hav af muligheder med masser af rum og opbevaring.

Inde i huset mærker man straks Rosenstands materialeforståelse og det høje kvalitetsniveau. Ædle træsorter og indbyggede løsninger går igen i rum og stuer, og den store kamin i travertin med pejseindsats er et tidstypisk monument i sig selv. Huset har derudover en smuk, velfungerende svensk kakkelovn.

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: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg	Sagsnr.: 19990000954	Dato: 1.9.2026
Kontantpris: kr. 23.450.000	Ejerudgift/md.: kr. 16.547	

Førstesalen nås via hallens imponerende trappeløb og byder på hele fire rummelige soveværelser, hvoraf det ene er et stort master bedroom med direkte udgang til den store altan omkranset af en imponerende blåregn. I det nyere badeværelse har man bibeholdt den klassiske røde art-deco vask i italiensk marmor fra 1930'erne. Skal man bruge endnu mere plads, er der yderligere opbevaring i det store loftrum.

Huset er fra starten tænkt med udendørsområder og terrasser, og de to altaner er bygget smukt ind i husets forskudte konstruktion. Det betyder, at man altid kan finde solen uanset tidspunkt på dagen.

Rækken af villaer, der ligger så fantastisk som på Dyrehavevej, har direkte indkig til skoven og er beskyttet med to parallelle hegn mod Dyrehaven med et 100 meters grønt bælte imellem sig. Det betyder, at aftensolen med udsigt til trækronerne aldrig forstyrres af skovens besøgende, men udelukkende er forbeholdt naturen og dyrelivet.

Med gåafstand til Dyrehaven, Bellevue Strand, Klampenborg Station og områdets korte afstande til skoler, indkøb, restauranter, caféer og fritidsaktiviteter er beliggenheden på kanten af skoven ganske uovertruffen.

Sjældent udbudt i ordets mest ydmyge forstand. En historisk perle, der i familiens varme ånd fortæller historier og nu er klar til endnu en familie – og hvem ved, måske tre kommende generationer.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000

Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547

Dato: 1.9.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000

Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547

Dato: 1.9.2026

LÜTZAU

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

Adresse: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000

Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547

Dato: 1.9.2026

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

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

Adresse: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000
Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547
Dato: 1.9.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1du Kristiansholm
BFE-nr.: 2035278
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1926 / 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 20.219.000,00
Grundværdi: 8.838.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 16.175.200,00
Grundlag for grundskyld: 7.070.400,00

Arealer **

Grundareal:	1.283 m^2
Boligareal i alt:	277 m^2
Øvrige arealer:	
Garage	17 m^2
Kælderareal:	117 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: Eleovn mærke: ILVEN bemærkninger: 90 cm bred
type: Gaskomfur mærke: ILVEN bemærkninger: Gas-komfur 90 cm bredt med 6 koge zoner
type: Emhætte mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele

Kummefryser samt stort køleskab i kælderen medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
22.7.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.10.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
8.3.1932 Dok om byggelinier mv
22.7.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.7.1938 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

Lokalpaner
- for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej
- Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- Temalokalplan for hegning

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Bevaringsværdig
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Beskyttelseslinjer
Beskyttede sten- og jorddiger
Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000
Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547
Dato: 1.9.2026

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.: 49.200,00 Forbrug: 5.288,2 m3 Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejse

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: E

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
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Separatkloakering:
Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende. https://spildevandsplan.gentofte.dk/

Brændeovne/pejs/indsatse
Stor åben velfungerende Pejs i Gildestuen. Bygget 1938.

... Fortsættes på side 6

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

Adresse: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000

Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547

Dato: 1.9.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 146.290,50	Kontantpris/udbetaling	kr.	23.450.000,00
Grundskyld 2026	kr. 36.059,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	24.365,00
Husforsikring	kr. 10.211,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	142.550,00
Renovation	kr. 4.450,00	I alt	kr.	23.616.915,00
Rottebekæmpelse	kr. 319,51			
Skorstensfejning	kr. 1.086,99			
Grundejerforening frivillig	kr. 150,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 198.567,00			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 1.175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 129.794 md./ 1.557.533 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 105.769 md./ 1.269.229 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: 26.8.2026. 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: Dyrehavevej 34, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 23.450.000

Sagsnr.: 19990000954
Ejerudgift/md.: kr. 16.547

Dato: 1.9.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Skovshoved - Klampenborg grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.

Travetin-Kamin i Dagligstuen med pejseindsats installeret og godkendt 2025
Velfungerende svensk kakkelovn i Herreværelset. Installeret 1938.
Gammel koksovn i soveværelse mod Vest. Ikke i brug.

Brændeovne/pejseindsatse produceret før 2003 skal udskiftes ifm. ejerskifte. Åbne pejse, kakkelovne og ovne som opvarmes med andet end træ er ikke omfattet af ordningen om udskiftning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening