

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: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026



Beskrivelse:

Et engelsk rækkehus af de særligt fine.

Få steder i Danmark bærer en adresse på så mange historier som de engelske rækkehuse i Klampenborg. Her er anekdoter om kortspil med engelske royale, der angiveligt satte stilen og fortællingerne om et byggeri, der i sin tid lå beliggende så fjernt fra alt, at de første lejere fik huslejen det første år ganske frit foræret - mod at de bare ville flytte hertil. Sådan er det ikke helt længere.

Bag det hele stod arkitekten Rasmus Jensen, der i 1903 drømte om ni karreer inspireret af den engelske landadels townhouses. Det blev til to, med i alt 62 boliger begge samlet om en fælles grøn gårdhave med romantiske hvide stakit og gadelamper af den gamle skole. I dag repræsenterer husene alt det, der opstår, når beliggenhed, klassisk arkitektur og fællesskab mødes med Dyrehaven i baghaven, Bellevue Strand om hjørnet og S-toget inden for gåafstand.

Dette fine rækkehus er et pragteksempel på lige netop alt det - istandsat med sans for detaljen, respekt for det originale og helt og aldeles indflytningsklart. Huset møder dig i den smukke hall med sit klassiske trappeløb, der binder de fire plan harmonisk sammen. Sildebønsparquet og Douglas-plankegulve, høje paneler, fyldningsdøre, radiatorskjulere og smuk stuk understreger, at her er taget stilling til samtlige detaljer.

Stueetagen byder på tre meters mondæn loftshøjde og tre lyse rum fordelt som stue, kontor og spisestue, der folder sig ud i et naturligt flow. To svenske porcelænsbrændeovne og fire indbyggede hjørnereoler i stuen bidrager til hygge og understreger husets gennemførte og originale stil.

Underetagen er husets daglige omdrejningspunkt med sit store åbne køkken fra Kvänum, naturstensbordplader, Quooker og eksklusive armaturer. Husets underetage har indlagt gulvvarme overalt og er derudover fordelt med et hyggeligt opholdsrum, separat depot, brusebadeværelse og egen indgang. Fra køkkenalrummet er der direkte adgang til den yderst private gårdhave og videre ud til karréens gårdmiljø med de grønne fællesarealer.

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: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026

Førstesalen skal fremhæves med det overdådige badeværelse i klassisk engelsk stil med høje paneler, badekar og bruseniche med hvide vægbeklædte fliser som det hør og bør sig. Gulvet følger stilen med sine klassiske sort-hvide mønstrede gulvfliser og armaturerne er naturligvis de helt rigtige i krom. Badeværelset ligger privat i forbindelse med soveværelset, der er udstyret med en imponerende mængde indbyggede garderober, der således udgør et walk-in. Etagen har desuden to fantastisk gode børneværelser – hvoraf det ene har udgang til balkon. Ligesom underetagen er der ligeledes indlagt gulvvarme overalt.

Øverst i huset - yderligere en etage op – er der indrettet en selvstændig afdeling med et lyst og charmerende køkken med vaskemaskine og tørretumbler. Etagen har desuden badeværelse med gulvvarme indrettet i samme stil, mindre soveværelse og et stort rum med loft til kip, hvor de originale bjælker afsløres på charmerende vis. Dyrehavevej 27 er et engelsk rækkehus af de særligt fine.

Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

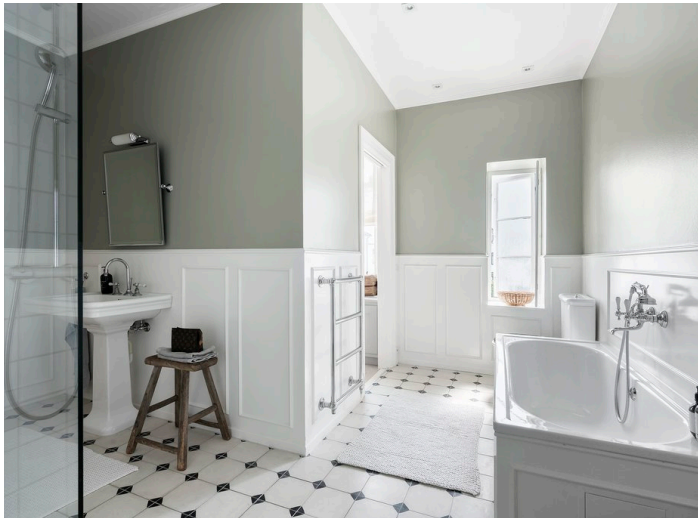
Dato: 25.3.2026



Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

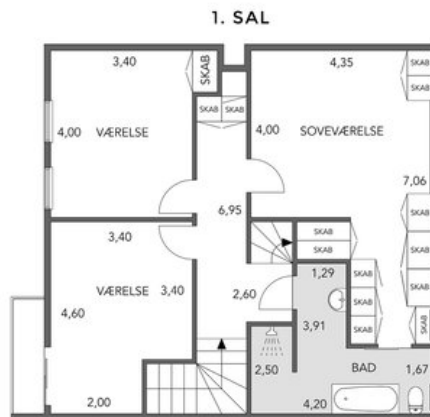
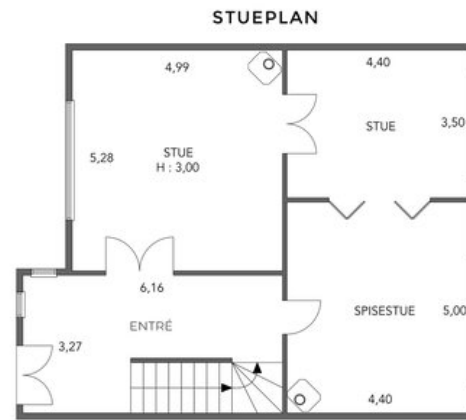
Dato: 25.3.2026



Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026



VEJLEDENDE TEGNING UDEN ANSVAR.



Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Gentofte

Matr.nr.: 1bd Kristiansholm

BFE-nr.: 2035210

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 16.405.000,00

Grundværdi: 5.523.000,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 13.124.000,00

Grundlag for grundskyld: 4.418.400,00

Tilbehør:

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

De på ejendommen hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer **

Grundareal: 216 m²

Boligareal i alt: 265 m²

Øvrige arealer:
Kælderareal: 93 m²

*** 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.*

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.7.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

19.8.1903 Dok om brandgavl

2.2.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt

2.2.1921 Dok om fælles brandmur/gavl mv

8.3.1932 Dok om byggelinier mv

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 Villakarrers ejerlaug

Lokalplaner

Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.

Temalokalplan for sekundære bygninger

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - Gentofte

Spildevandsplan

<https://spildevandsplan.gentofte.dk/>

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 2 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 indgår.

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

Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000

Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026

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: Se police, som kan rekvireres hos ejendomsmægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.716,00 Forbrug: 42.860 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Kakkellovn

Oplysningerne stammer fra: 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 103.573,70	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 22.534,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesomkostninger anslået	kr. 35.000,00	I alt
Renovation	kr. 4.500,00	
Skorstensfejning	kr. 1.045,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 218,64	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 176.871,94	

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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 124.410 md./ 1.492.923 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 101.449 md./ 1.217.386 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: 17.3.2026. 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: 1/7 - 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.

Adresse: Dyrehavevej 27, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 22.950.000Sagsnr.: 19990000974
Ejerudgift/md.: kr. 14.739

Dato: 25.3.2026

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 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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.460.000,00	4.460.000,00	4.460.000,00	DKK	5,00	255.326,08	27,75	2.91				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.121.000,00	4.121.000,00	4.150.257,74	DKK	2,44	132.288,24	26,75	2.83				

Foreningsforhold:**Grundejerforening el. lign.: Ja**

Navn: CHRHOLMS VILLAKARREERS EJERLAUG

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 50.000,00 i form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej