

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 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Eksklusivt funkishus i naturskønne omgivelser

Drømmer I om en stilfuld bolig med plads til hele familien og naturen lige udenfor døren? Her får I en fantastisk beliggenhed få skridt fra Dyrehavens smukke skovområder og samtidig tæt på hverdagens bekvemmeligheder. Denne elegante funkisvilla byder på lyse og indbydende opholdsrum, seks rummelige værelser og en skøn, solrig have – alt sammen i et eftertragtet område tæt på vand og by.

Indretning & atmosfære

Hjemmets hjerte er de to elegante stuer, hvor store vinduespartier lader dagslyset strømme frit og skaber en let og luftig atmosfære. Den ene stue indbyder til afslapning foran pejsen, mens den anden danner den perfekte ramme om familiens måltider. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor grænsen mellem ude og inde smelter harmonisk sammen.

Det hvide, stilrene køkken er både funktionelt og moderne og har desuden et praktisk viktualierum. I stueplan finder I også et værelse, oplagt til fx au pair, en rummelig hall med to garderoberum samt et gæstetoilet.

På førstesalen venter en skøn forældreafdeling med eget badeværelse og udgang til en solrig terrasse. Derudover får I fire regulære værelser – ideelle til børnene, hjemmekontoret eller gæster – samt endnu et badeværelse. Kælderen byder på et praktisk vaskerum.

Boligen fremstår særdeles velholdt med et helt nyt tag, der er efterisoleret for optimal energieffektivitet, samt en nypudset facade, (begge fra 2025) der understreger husets stilrene udtryk.

Udeliv & beliggenhed

Haven er en sand oase af ro og privatliv med sin frodige beplantning og gode solforhold. Den store terrasse inviterer til hyggelige stunder under åben himmel, hvad enten det er morgenkaffen eller lange sommeraftener med venner og familie.

Med Dyrehaven som nabo er naturoplevelser altid inden for rækkevidde – hvad enten I vil på en frisk løbetur eller en afslappende skovtur. Bellevue Strand er en kort cykeltur væk, og børnene vil elske nærheden til Bakkens sjove forlystelser. Hverdagens logistik klares let med pasningstilbud, indkøb og skoler inden for kort afstand, og pendleren kan nemt gå til Klampenborg Station.

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: Simon Weise Mollyhus

Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025



Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025



Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025



Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1al Kristiansholm
BFE-nr.: 2035191
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 15.367.000,00
Grundværdi: 7.049.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.293.600,00
Grundlag for grundskyld:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	985 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m ²
Kælderareal:	14 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	269 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Garage	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.6.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4C1557)
1.9.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Lokalplan 395, 405, 414, 423
Kommuneplan 2021
Forslag til kommuneplan 2025
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Gaggenau ovn, 2015
Gaggenau induktion, 2015
Gerson emhætte, 2015
AEG fryser, 2015
AEG køleskab, 2022
Miele opvaskemaskine, 2015
Samsung vaskemaskine 2024
Miele tørretumbler, 2015

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.800,00 Forbrug: 2.948,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: 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:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 5.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008. 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

Fotos

... Fortsættes på side 5

Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 7.984,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 313,34	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer	kr. 601,43	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat	kr. 90.230,40	I alt
Grundskyld	kr. 28.760,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere; herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning; herunder pantebreve, debitor-/kreditorkifte mv., finansiering; herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 132.339,17	

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: 865.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 94.771 md./ 1.137.257 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 77.098 md./ 925.178 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: 28.5.2025. 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 Handelsbanken

Adresse: Dyrehavevej 61, 2930 Klampenborg
 Kontantpris: kr. 17.295.000

Sagsnr.: 44-X0001482
 Ejerudgift/md.: kr. 11.028

Dato: 28.5.2025

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	516.000,00	523.345,07	513.303,40	DKK	1,79	14.900,00	26,92	16.08				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	3.732.000,00	3.670.628,60	3.597.876,74	DKK	0,16	32.994,11	26,92	9.12				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	433.595,04	466.730,44	444.398,46	DKK	2,92	15.642,36	23,17	11.35				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	102.502,65	102.502,65	100.913,86	DKK	0,50	53.160,98	2,00	14.44				
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,84			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,86			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

LokalBolig gør opmærksom på, at der benyttes fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.