

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: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv villa i Klampenborg – Totalrenoveret perle med 420 etagemeter

Velkommen til denne smukke perle, på Christiansholmsvej 14 – en sublim kombination af klassisk arkitektur og moderne luksus. Denne enestående villa fra 1932 er gennemgående totalrenoveret i 2019 og fremstår i dag som et kompromisløst hjem i højeste kvalitet. Med sine 262 m² beboelse og en yderst anvendelig kælder på 158 m², byder boligen på hele 420 etagemeter.

Elegant og funktionel planløsning

I stueplan mødes du af en smuk hall, der sætter tonen for resten af hjemmet. Herfra er der adgang til et imponerende køkken-alrum med snedkerkøkken i eksklusive materialer og åben forbindelse til en lys og rummelig stue med gaspejs. Derudover byder etagen på et værelse, garderobe samt et stilfuldt gæstetoilet.

Førstesalen rummer fire rummelige værelser samt to elegante badeværelser, hvor kvalitet og funktionalitet går hånd i hånd. Hertil kommer en charmerende hems, der kan indrettes som ekstra opholdsrum eller legerum.

Den lyse og indbydende kælder består af tre store disponible rum, hvoraf det ene har direkte udgang til haven. Her findes også et praktisk bryggers, et ekstra badeværelse, et depot samt et fuldt funktionelt køkken, der gør kælderen velegnet til mange formål.

Sydvestvendt have og eksklusiv beliggenhed

Udendørs kan du nyde en stor, solrig have, der er perfekt orienteret mod sydvest – ideel til lange sommeraftener og hyggelige sammenkomster.

Hjertet af Klampenborg

Med en beliggenhed i hjertet af Klampenborg får du det bedste af alt: Kort afstand til Øresunds blå bølger, den smukke natur i Dyrehaven samt nem adgang til eksklusive restauranter, caféer og shoppingmuligheder i nærområdet. Området byder desuden på nogle af landets bedste skoler og institutioner, hvilket gør det ideelt for børnefamilier.

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.

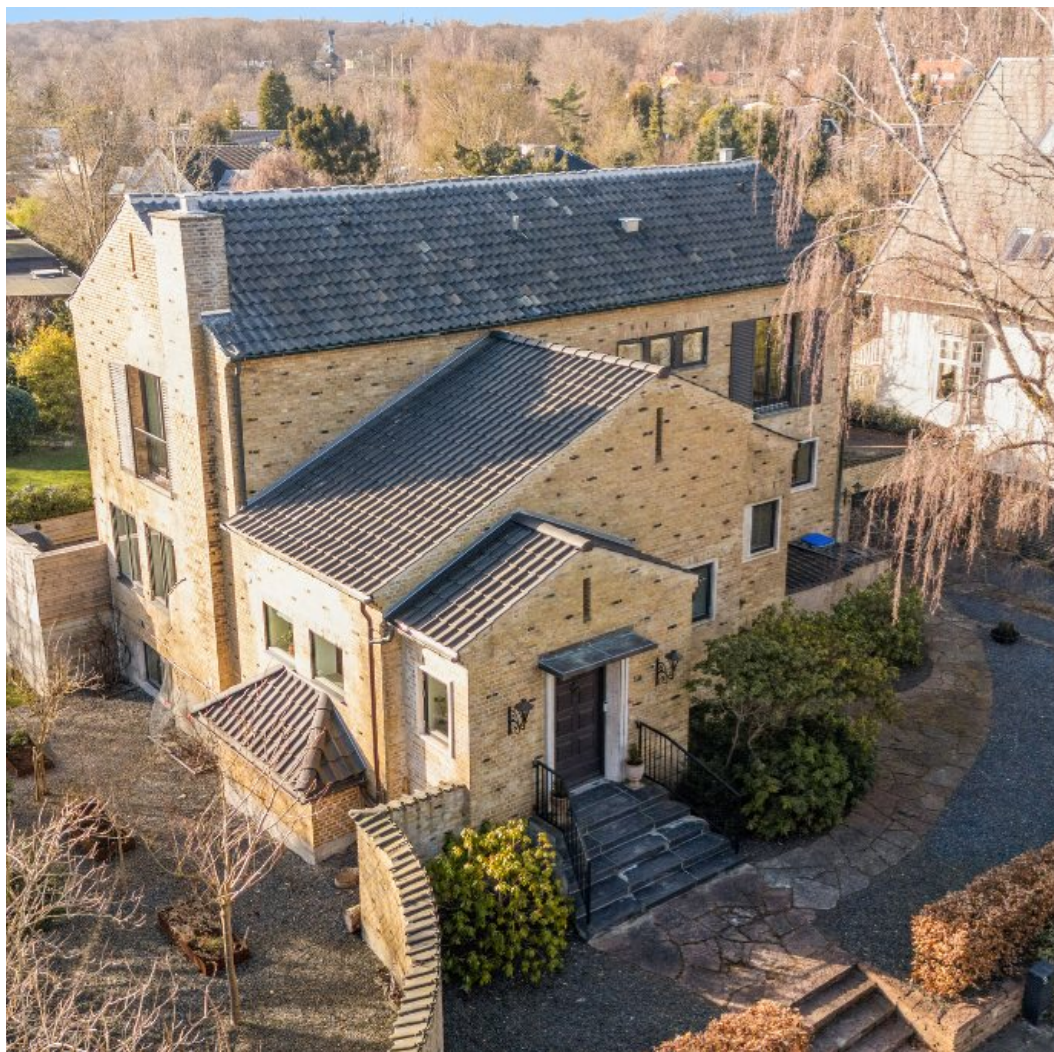
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Weise Mollyhus

Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025



Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025



Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025



Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 1fd Kristiansholm
BFE-nr.: 2035314
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 19.810.000,00
Grundværdi: 8.020.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.848.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1272 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	140 m ²
Kælderareal:	158 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	262 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
-heraf Garage	21 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.6.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.11.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6E517)
2.9.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (8G4207), Om resp se akt
14.11.1932 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):

Køleskab - Siemens x2
Køleskab - Witt
Fryser - Siemens
Fryser - Witt
Vaskemaskinen - Miele
Tørretumbler - Miele
Ovn - Gaggenau
Kogeplade - Gaggenau
Emhætte - Gerson
Opvaskemaskinen - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.780,00 Forbrug: 2.330 m3

Udgiften er beregnet i år:

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

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 3.

Jordforurening

Områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Fotos

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

Adresse: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 13.240,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 4.450,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmien, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 291,02	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 139.992,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld	kr. 32.722,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 190.695,02	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.

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: 1.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 135.959 md./ 1.631.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 110.688 md./ 1.328.260 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: 3.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Christiansholmsvej 14, 2930 Klampenborg
Kontantpris: kr. 25.000.000

Sagsnr.: 44-X0001545
Ejerudgift/md.: kr. 15.891

Dato: 3.7.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,07			0				