

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: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026



Beskrivelse:

Unik villalejlighed med husfølelse, stor have, annekts og historisk sjæl i Gentofte

På Kærvangen 41, st. i Gentofte finder I en helt særlig villalejlighed, der fra første øjeblik opleves mere som et hus end som en lejlighed. Her får I egen indgang, privat have, annekts og parkering og fuld dispositionsret over husets underetage – alt sammen beliggende i et af Gentoftes mest attraktive og rolige villakvarterer.

Boligen fremstår lys og velindrettet med en spændende planløsning og en skøn atmosfære og personlighed. Huset er et af Vangedes ældste og var en del af den sidste Fuglegård – en gammel frugtplantage. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald, som sammen med de hyggelige detaljer skaber en varm og hjemlig stemning. Her er plads til både den lille og den store familie, som ønsker attraktive og indflytningsklare rammer.

Indenfor fremstår boligen lys, indbydende og velindrettet med store rum i forskudte plan. De mange vinduespartier skaber et smukt samspil mellem inde og ude og trækker haven helt ind i hjemmet. Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, som er direkte forbundet med den lyse rummelige stue via et smukt trappeparti med klassiske balustre. Fra både stue og køkken-alrum er der adgang til vestvendte terrasser og den store private have, hvor der er plads til ro, leg, gæster og lange sommeraftener.

Stueetagen byder desuden på tre gode værelser samt et stort badeværelse med bruseniche. Underetagen har en god loftshøjde og rummer endnu et nyere badeværelse samt flere disponible rum, der giver masser af anvendelsesmuligheder – hvad enten I drømmer om hobbyrum, hjemmekontor, opbevaring eller en teenageafdeling med separat indgang.

Udenfor venter en ugeneret og stemningsfuld have med smuk beplantning og hyggelige opholdsmiljøer, som indbyder til afslapning og lange sommeraftener under åben himmel. Haven fuldendes af et praktisk og selvstændigt annekts med eget køkken, toilet og disponibelt rum, som kan anvendes efter behov. Ejendommen byder desuden på en praktisk carport og egen parkering.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til indkøb, offentlig transport, grønne områder og gode skoler. Her bosætter I jer i trygge og veletablerede omgivelser, hvor nærheden til byen kombineres med naturens ro og et stærkt naboskab.

En sjældent udbudt villalejlighed med masser af charme, sjæl og plads – perfekt til familien, der ønsker en nem hverdag i eksklusive og rolige omgivelser.

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: Nicolai Kanstrup-Clausen

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026



Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
Ejerudgift/md.: kr. 5.202

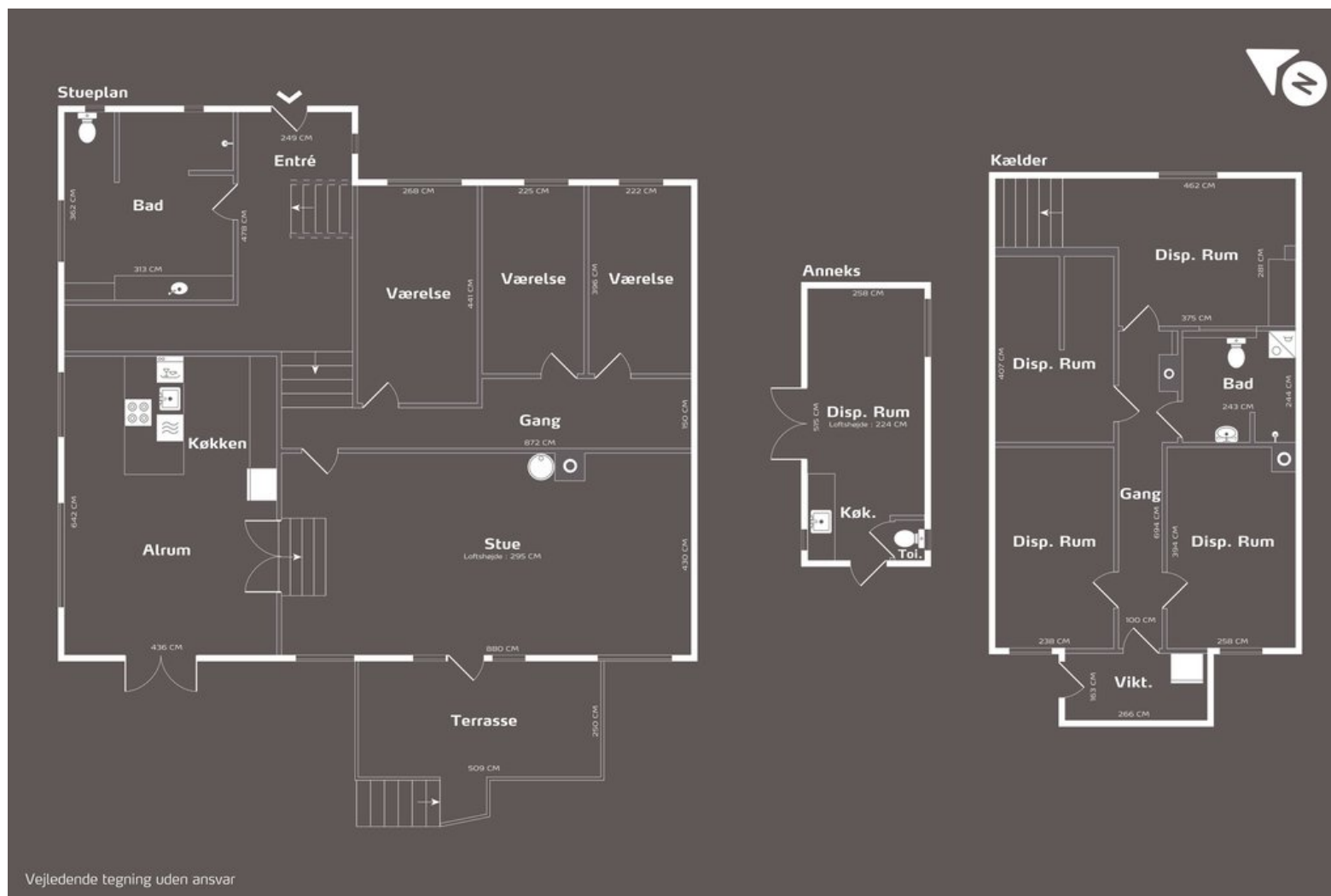
Dato: 24.6.2026



Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
 Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
 Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: Gentofte
 Matr.nr.: 13au Vangede
 BFE-nr.: 2070724
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig
 Opført/ombygget år: 1880 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 15.654.000,00
 Grundværdi: 9.457.000,00
 Grundlag for ejd. værdiskat: 7.964.730,00
 Grundlag for grundskyld: 7.565.600,00

Arealer **

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Carport	19 m ²
Kælderareal:	69 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.*

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.2.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 5.12.1917 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (6H-7067)
 22.7.2008 anm hæftelser Dok om sameje
 17.12.2008 Lokalplan nr. 309
 Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning
 Lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej
 Lokalplan 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
 Lokalplan 405 For fritliggende kældre og hævvede opholdsarealer
 Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
 Kommuneplan 2025
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

Siemens Indbygningsovn (årgang 2022)
 Siemens Induktionskogeplader (årgang 2014)
 Gram Køleskab (årgang 2018)
 Thermex Emhætte (årgang 2014)
 Siemens Opvaskemaskine (årgang 2009)
 Electrolux Vaskemaskine (årgang 2017)
 Asko Tørretumbler (årgang 2015)
 Køleskab i annex IKEA LAGAN (årgang 2015)
 Hugin Mikroovn (årgang 1999)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
 Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.598,60 Forbrug: 23,63 MWh Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Varmeforbruget er angivet som nærværende anparts andel af det samlede beregnede varmeforbrug.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Foreligger ikke endnu. C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Bevaringsværdig i kategori 6

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.

Villalejlighed

Oplysninger vedr. Ejendommens offentlige værdi og grundværdi er angivet for hele ejendommen.

Ejendommens grund 1.040 m² er angivet for hele ejendommen.

Lejligheden har fuld brugsret over ejendommens kælder, dertil har lejligheden brugsret til én carport.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 23-X0001741
 Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 40.620,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Grundskyld bolig 2026	kr. 23.150,74	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417,00
Husforsikring	kr. 7.229,28	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Renovation	kr. 5.340,00	I alt	kr.	11.072.267,00
Røttemekampelse	kr. 214,50			
Skorstensfejer	kr. 402,42			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.422,28			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.519 md./ 714.223 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.490 md./ 581.885 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: 24.6.2026. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelån skal reduceres med sikkerhed for enhver af samejernes rettigheder jf. samejekontrakt

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. Jyske Bank

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Adresse: Kærvangen 41, st., 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 23-X0001741
Ejerudgift/md.: kr. 5.202

Dato: 24.6.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen. Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fotos

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