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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000
Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441
Dato: 27.10.2026

Beskrivelse:

Særlig kompromisløshed på Parkvænget.

Parkvænget har en særlig stemning over sig. Ikke blot fordi de klassiske gulstensrækkehuse placerer sig i et smørhul, hvor skov, vand og by går op i en enhed, der ikke er sammenligneligt ret mange steder. Men også fordi arkitekten Hans Dahlrup-Berthelsen i slutningen af 1920'erne stod bag et stykke solidt og eksklusivt rækkehusbyggeri i Charlottenlund på grænsen til Hellerup.

Det særligt interessante ved Parkvænget er bebyggelsens individualitet de forskellige boliger imellem. Har du været i ét, har du bestemt ikke været i dem alle. Og nr. 26 er ét af dem, der er med til at løfte Parkvænget til noget særligt.

For det første er nr. 26 "ét af de store." Det betyder dobbeltcarport og en bredde i ankomstområde og terrassen til aftensolen med luft og plads. Stenbelægningerne og lyssætningerne udendørs er nydeligt udført og vidner om et særligt kompromisløst hjem.

Indenfor er materialevalgene præget af Dinesenplanker, smukke Øland-klinker og køkken og skabe på etagerne, der er snedkeret af Køkkensnedkeren. De højloftede etager fortsætter fra den lækre kælder med gulvvarme og spa og yderst rummelige sauna og hele vejen op til 2. salen, hvor lyset vælter ind gennem vinduerne i kvistene og forkæler med stort badeværelse og walk-in. De øverste etager har kig til Øresund qua sin placering med Esperance Allé for enden af haven.

Førstesalen er meget højloftet og det faktum, at denne etage ikke har skrå vægge skaber en helt rummelighed, der giver tre meget gode værelser - det ene med walk-in. Badeværelset på førstesalen er med gulvvarme, og er som alt i rækkehuset stort og rummeligt. Her er smagfuldt og stringent indrettet med ny terrazzo og de helt rigtige hvide klinker.

Spisestuen har dobbeltdøre mod den østvendte terrasse, der har en stor markise i hele terrassens dybde og varmelamper, der forlænger spisestuen mod det fri. Haven er velholdt, og der er adgang til kælderen både fra den ene og den anden side af huset.

Med direkte adgang til Charlottenlund Skov, fem minutter til Fortet og Øresund, Hellerups butiksliv og byen lidt længere inde, er der en god grund til, at Parkvænget er noget helt særligt.

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 Lützau

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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

Adresse: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

LÜTZAU

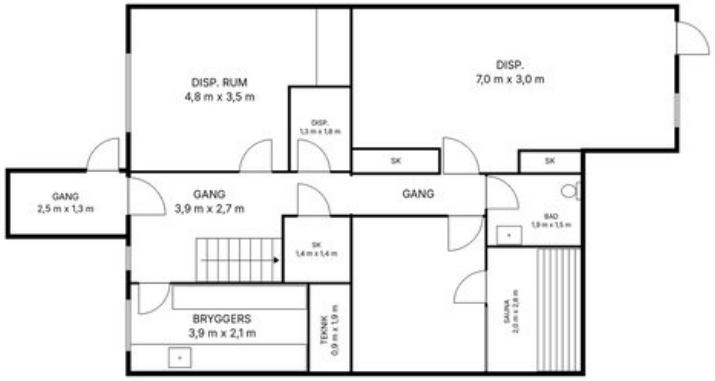
EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

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

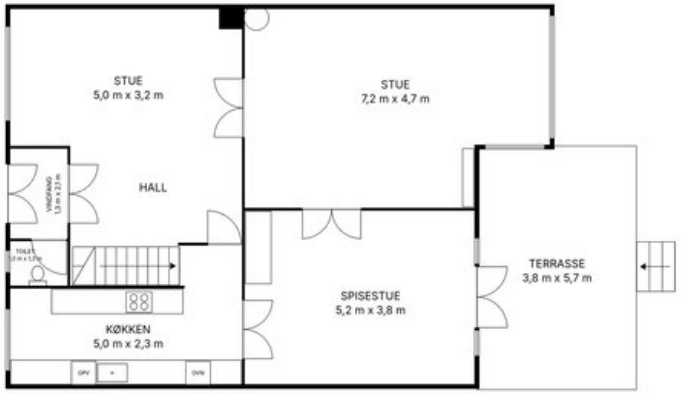
Adresse: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

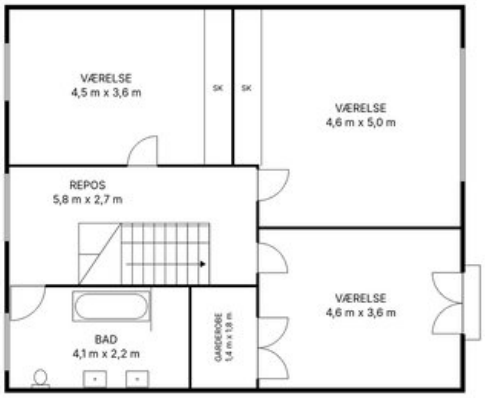
Dato: 27.10.2026



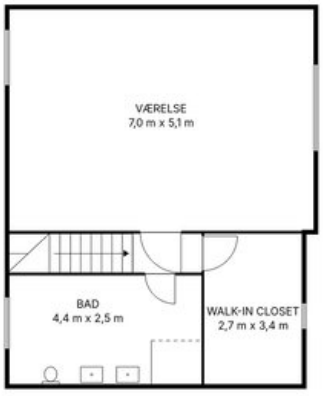
KÆLDER



STUEPLAN



1. SAL



2. SAL

N

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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000
Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441
Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 31ez Gentofte
BFE-nr.: 2008615
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1931 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 21.536.000,00
Grundværdi: 6.843.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 17.228.800,00
Grundlag for grundskyld: 5.474.400,00

Arealer **

Grundareal:	423 m^2
Boligareal i alt:	240 m^2
Øvrige arealer:	
Garage	18 m^2
Kælderareal:	107 m^2
Erhverv	30 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: Køleskab med lille skabsfryser mærke: Miele bemærkninger: I køkkenet
type: Køle-/fryseskab mærke: Miele bemærkninger: I underetagen
type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emhætte mærke:
type: Microovn mærke: Miele
type: Quooker mærke: bemærkninger: Sparkling water & hot
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
12.7.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug, færdselsret mv, Om resp se akt, Vedr 31FU
12.7.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
9.10.1930 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
7.5.1931 Dok om fælles brandmur/gavl mv
8.10.2004 Lokalplan 181

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Lokalplan
Lokalplan 181 for et område ved Parkvænget, Maglevænget og Esperance Allé - 181

Spildevandsplan
Ja, https://spildevandsplan.gentofte.dk/om-spildevandsplanen/

Bevaringsværdig
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 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 værdi indgår.

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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000
Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441
Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej Insekt: ◉ Ja ○ Nej Rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 21.363,00 Forbrug: 28,67 Mw - Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme -
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

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 i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Separatkloakering:
Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende. Jf. ejendomsdatarapport skal der separatkloakeres i perioden fra 2026-2036.

Pejseindsatsen

... Fortsættes på side 6

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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	
Ejendomsværdiskat	kr.	161.040,90
Grundskyld 2026	kr.	27.919,00
Husforsikring	kr.	12.886,00
Renovation	kr.	5.000,00
Rottebekæmpelse	kr.	250,00
Skorstensfejer anslået	kr.	700,00
Vejlaug	kr.	1.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	209.295,90

Kontantbehov ved køb:		
Kontantpris/udbetaling	kr.	27.500.000,00
Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	35.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	166.850,00
I alt	kr.	27.701.850,00

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: 1.375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 160.879 md./ 1.930.543 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 129.092 md./ 1.549.104 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 5 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: 6.10.2026. 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: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

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:

Nr. 6: hovedstol kr. 12.666.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.191.000
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Fjernvarmeanlægget er lejet af Gentofte Fjernvarme

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Skovvængets Vejlaug II
Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Parkvænget 26, 2920 Charlottenlund
Kontantpris: kr. 27.500.000

Sagsnr.: 19990001033
Ejerudgift/md.: kr. 17.441

Dato: 27.10.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE: Der findes 1 stk. pejseindsats 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening