



REAL

Højstrupvej 17, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	73
Kontant	8.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.619	Grund m ²	809
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **14526123**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026



På en skøn, vestvendt grund på hele 809 m² finder I denne velholdte villa med i alt 146 etagemeter under tag. Huset rummer 73 m² bolig samt en særdeles anvendelig underetage på 73 m², der i praksis fungerer som en naturlig del af boligen, da størstedelen ligger over terrænniveau og får et flot lysindfald.

Ejendommen ligger tilbagetrukket på den store grund, hvor der er god plads til både leg, afslapning og fremtidige muligheder. Den generøse grundstørrelse giver samtidig mulighed for at udvide boligen med en tilbygning, hvis behovet opstår. Haven er et kapitel for sig med flere hyggelige terrasser, hvor solen kan nydes dagen igennem, samt smukke, gamle frugttræer, der bidrager til den hyggelige og etablerede stemning.

Boligens stueplan byder på et pænt køkken med spiseplads og direkte udgang til terrasseiljøet. Hertil kommer et flot badeværelse med bruseniche og gulvvarme, et stort værelse samt en dejlig, lys stue med udgang til en overdækket terrasse og den skønne have.

Underetagen fremstår lys og yderst anvendelig. Her mødes man af en flisebelagt entré med gulvvarme, et disponibelt rum med gulvvarme, vaskerum med toilet og gulvvarme, kontor uden gulvvarme samt et stort lyst disponibelt rum med gulvvarme. Etagen giver mange anvendelsesmuligheder til både familie, hjemmearbejde, hobby eller gæster.

Under den overdækkede terrasse finde praktisk værksted med videre adgang til opbevaringsrum.

Beliggenheden er ideel for familien, der ønsker rolige og trygge omgivelser kombineret med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Højstrupvej ligger i et attraktivt villakvarter med godt naboskab, tæt på gode skoler, institutioner og grønne områder. Samtidig er der blot få minutters gang til Vanløse Centrum med et bredt udvalg af butikker, caféer samt Metro og S-tog, som hurtigt bringer jer videre til resten af København.

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: Kasper Christensen

Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026





Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

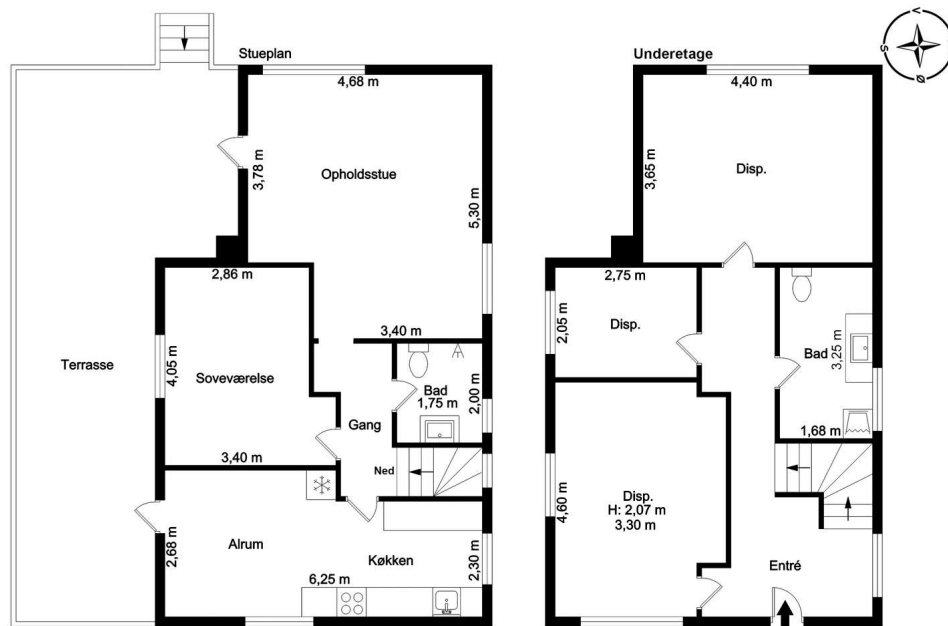
Dato: 01.07.2026



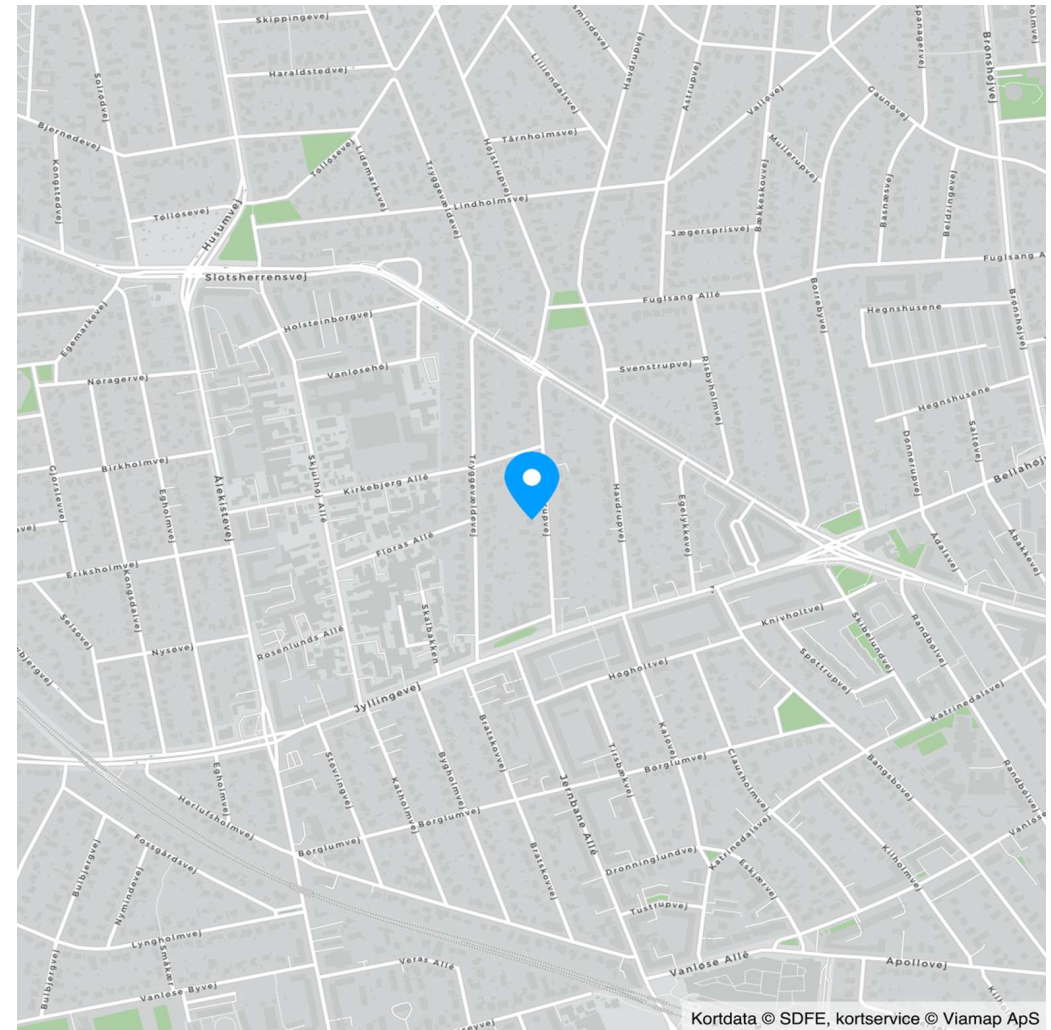
Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2752 Vanløse, København
BFE-nr.: 6032674
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1938

Arealer**

Grundareal: 809 m²
- heraf vej 33 m²
Boligareal i alt: 73 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 73 m²
Øvrige arealer: 20 m²
Carport: 25 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.809.000
Grundværdi: 5.368.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.647.200
Grundlag for grundskyld: 4.294.400

** 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

- Nr. 1: 29.10.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 01.07.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 3: 08.06.1925 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 28.06.1926 - Dok om kloakbidrag mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 06.04.1938 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 6: 16.12.1938 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 03.12.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 24.10.1962 - Byplanvedtægt
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13 I)

Planer

Lokalplan 32 - Slotsherrensvej

Tilbehør:

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

Komfur (Miele), Ovn (Electrolux), Emhætte (Ikea), Mikrobølgeovn (OBH), Køleskab (Miele), Fryser (Vestfrost), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernevarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.701
Grundskyld	kr.	21.901
Grundejerforenings kontingent 2026	kr.	2.300
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	3.900
Vejbidrag 2026	kr.	300
Renovation 2026	kr.	3.205
Rottebekæmpelse 2026	kr.	126
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.433

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	8.495.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	8.501.599

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026

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:

Nr. 11: hovedstol kr. 953.400
Nr. 12: hovedstol kr. 56.600

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Vejlån	32.000	01.07.2026

Grundejerforening

Navn: Kirkestiens Villakvarter
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Olietank

Der er en olietank på matriklen som er blevet gensløjfet i 15.06.2026.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.50 - B1*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 369

Oplysninger fra grundejerforeningen

Grundejerforeningen oplyser at i 2027 er kontingentet fastsat til:

Kontingentet fastsat til 2.000,- kr.

Ydelse på vejlån 1. februar 2027, 3.900,- kr.

Fra 2027 er vejvedligeholdelse indkluderet i kontingentet og derfor fastsat til 0,- kr.

Grundejerforeningen har fra 2025 indført P-restriktioner, indtægterne fra denne ordning dækker indtil videre denne omkostning.

Fortovet: Fortove skal holdes fri for ukrudt, rendestenen skal fejes, hækken skal klippes og holdes 25 cm bag flisernes "bagkant".

Snerydning: Snerydning af vejbaner er indeholdt i foreningens driftsbudget dvs. kontingent jvf. vedtægternes §1. Snerydning på eget fortov står den enkelte grundejer selv for.

Skal vi selv feje rendesten?: Ja, hvis ikke vi selv gør det så, risikerer vi vand i kælderen ved



Adresse: Højstrupvej 17, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 14526123
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 01.07.2026

skybrud, da vores kloaker stoppes til med den konsekvens at regnvand ikke kan løbe væk hurtigt nok, til at ikke at give oversvømmelser.

Det gælder endvidere at byggematerialer som højest må placeres på fortov i 3 døgn.

Hæk, buske og træer mod naboer skal også beskæres, således at det ikke generer. Er du i tvivl så snak med din nabo.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København