



REAL

Jupitervej 3, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.730	Grund m2	699
Byggear	1945	Energimærke	D

Sagsnr. **14525210**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Boligareal: Sælger har indsendt ansøgning til kommunen om registrering af yderligere boligareal på 17m². Når sagen er afsluttet, vil det samlede boligareal udgøre **107 m²**. Sagen er registreret og under behandling hos kommunen, og der forventes afklaring i foråret 2026. Den nuværende anvendelse af boligen afspejler allerede det forventede boligareal.

I hjertet af det særdeles eftertragtede Katrinedalskvarter finder I denne skønne og yderst velholdte villa, som fremstår flot renoveret og helt indflytningsklar. Her bor I familievenligt og lige ved Flintholm Station med både S-tog og metro, hvilket giver en særdeles nem hverdag og hurtig adgang til hele København. Metroen kan høres, men opleves i praksis som en naturlig del af bybilledet og er en markant fordel i hverdagen for pendlere og familier med behov for fleksibel transport.

Ejendommen er løbende moderniseret med stor omtanke. Sælger har blandt andet etableret et nyt, stilrent køkken, som er flyttet ind i stuen og skaber et åbent og indbydende opholdsrum med masser af lys og plads til samvær. Derudover er der etableret nyt toilet samt badeværelse i kælderen, ligesom dele af kælderen er forsynet med gulvvarme. Huset er hulmursisoleret, og sokkel og fuger er renoveret, hvilket bidrager til både komfort og energieffektivitet.

Stueplan byder på en veldisponeret og familievenlig planløsning med to gode børneværelser, et stort forældresoveværelse samt badeværelse med brus. Hertil kommer spisekøkken, spisestue og dagligstue, som tilsammen skaber gode rammer for både hverdag og gæster. Fra dagligstuen er der direkte udgang til en hyggelig udestue, der forlænger sæsonerne og skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

Kælderen er usædvanligt anvendelig med en god loftshøjde på ca. 2,15 m. Her findes et stort disponibelt rum med gulvvarme, ekstra entré, nyt badeværelse med gulvvarme, separat toilet – ligeledes med gulvvarme – samt endnu et disponibelt rum, oplagt som hjemmekontor eller hobbyrum. Derudover er der vaskerum, og der er installeret DUKA-ventilation, som sikrer et sundt og behageligt indeklima.

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: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

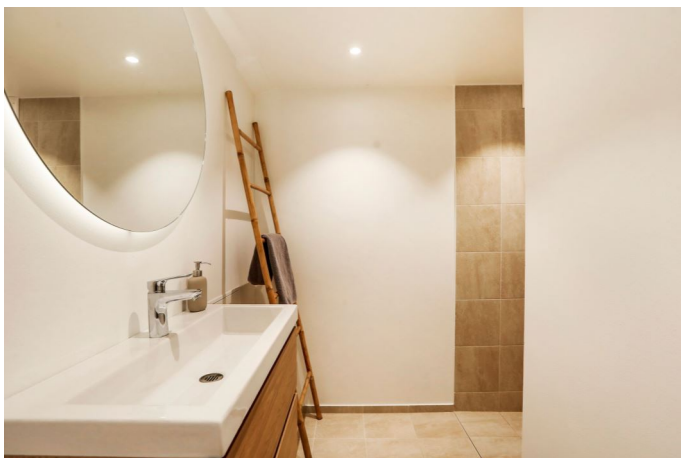
Dato: 22.12.2025



Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

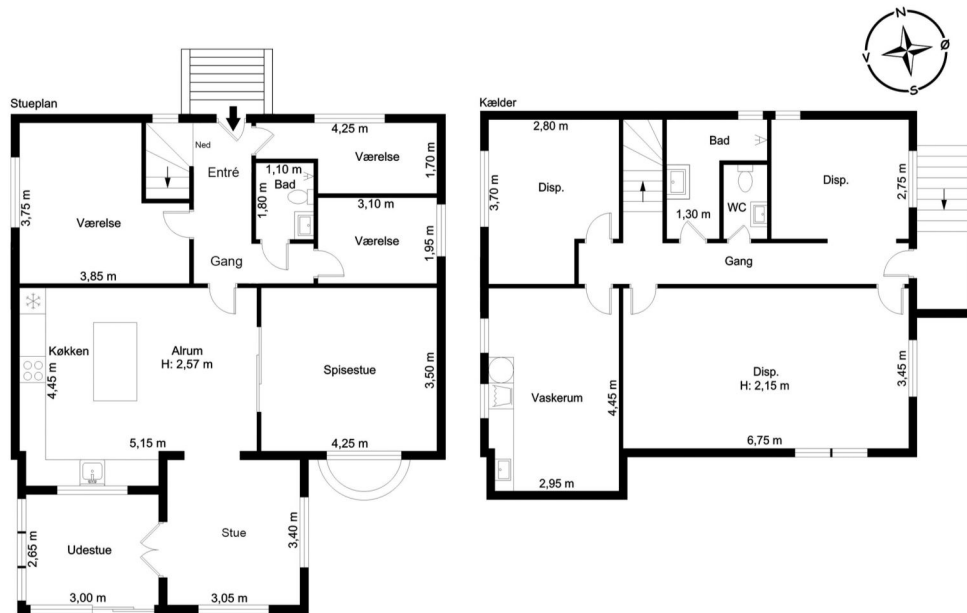
Dato: 22.12.2025



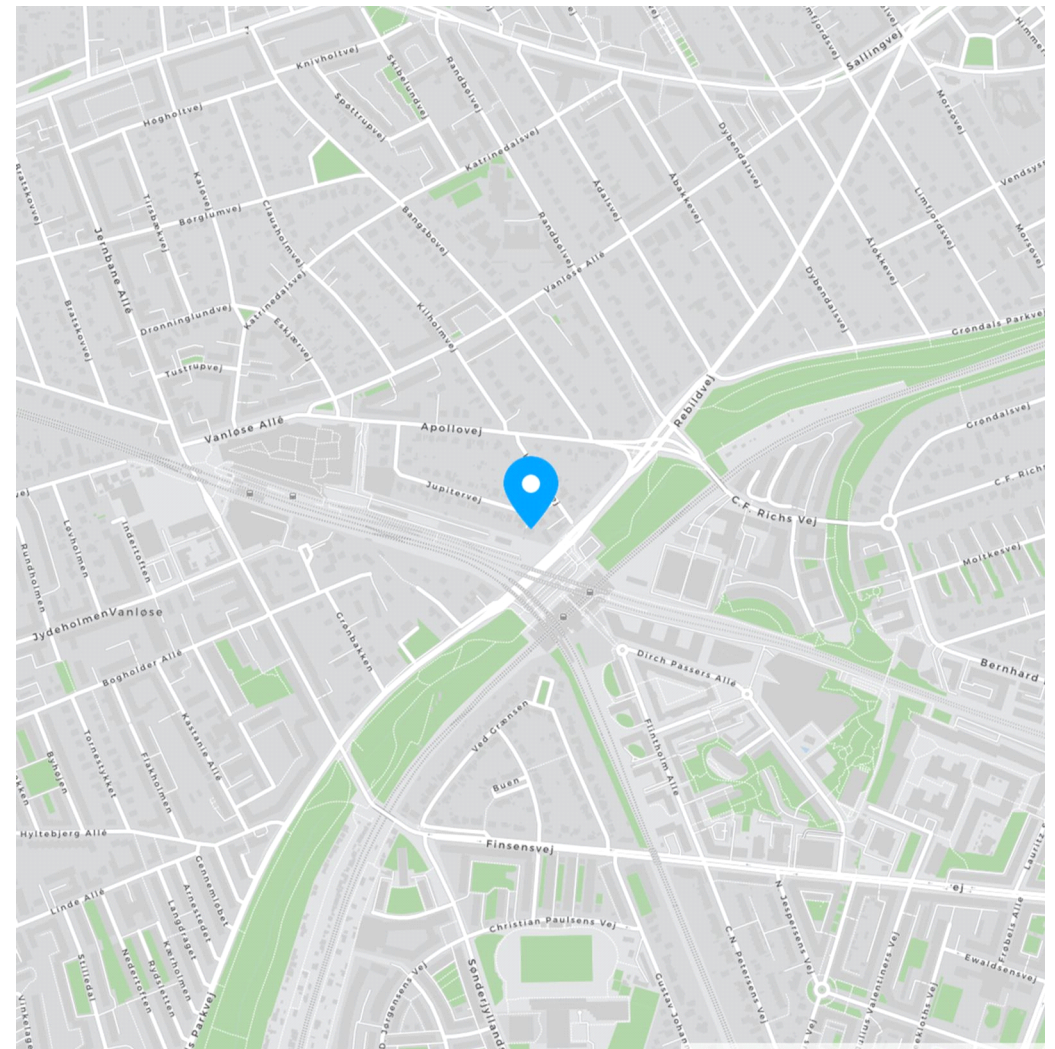
Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	306 Vanløse, København
BFE-nr.:	6030669
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.917.000 kr.
Grundværdi:	4.667.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.733.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.733.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	699 m ²
- heraf vej	47 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Udestue:	10 m ²
Carport:	27 m ²
Udhus:	5 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.06.1905 lbnr. 1402-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_L-I_137
Nr. 2 lyst d. 28.06.1915 lbnr. 2480-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_339
Nr. 3 lyst d. 17.09.1917 lbnr. 4023-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, E 164 III Filnavn: 1_L-I_137
Nr. 4 lyst d. 23.01.1922 lbnr. 923262-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 28.06.1946 lbnr. 2905-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 20.03.1957 lbnr. 7881-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 28.05.1960 lbnr. 1315-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 923263-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Kogeplade, emhætte, køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: TopDanmark Forsikring A/S

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.631 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsafregning for fjernvarme for perioden 13.04.2024 - 29.04.2025 var kr. 22.722,16.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2019 -



Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	19.041	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	8.556	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Rottebekæmpelse	kr.	144		kr.	
Grundejerforening	kr.	800	I alt		10.065.120
Renovation	kr.	4.080	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		56.763			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.692 md./ 644.305 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.884 md./ 526.603 år v/24,30%
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: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Jupitervej 3, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525210
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 22.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Vanløse Stationsby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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