



REAL

Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	3.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.903		
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **14525098**

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: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Jernbane Allé 9A – en charmerende stuelejlighed, som passer perfekt til dig, uanset om du er ung, studerende, førstegangskøber, single eller den ene halvdel af et etableret par. Den praktiske rumdeling gør det desuden også let at dele. Her bor du midt i Vanløses hjerte og får det bedste af begge verdener: byens puls og grønne oaser. Jernbane Allé er Vanløses hovedstrøg – fyldt med liv og faciliteter. Her finder du S-tog, metro, indkøb, specialforretninger og hyggelige takeaway-steder.

Lejligheden er en veldisponeret 2-værelses bolig med højt til loftet og en planløsning, der både fungerer for én person eller to. Selvom den er placeret i stueetagen, er den hævet højt over gadeniveau, hvilket betyder, at du slipper for indkig – men bevarer det gode lysindfald. Fra stuen har du direkte trappeadgang til et stort, tørt og brugbart kælderrum på 26 m², som er integreret i lejligheden. Det giver dig masser af ekstra plads til hjemmekontor, hobbyrum eller opbevaring. Lejligheden fremstår i pæn, men ikke nyrenoveret, stand og byder på en rolig atmosfære midt i det livlige nabolandsområde.

Ejerforeningen er veldrevet og økonomisk sund – her bliver der passeret godt på ejendommen og fællesarealerne. Foreningen har styr på økonomien, og det afspejles i både vedligeholdelsen og den generelle ro og orden i ejendommen. Her får du trygge rammer og en god naboskabskultur i en velfungerende forening, som mange nyder at være en del af.

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 Dyrvig Rasmussen

Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

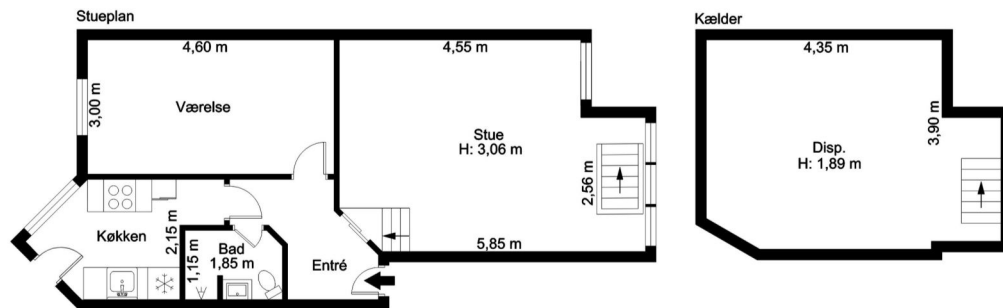
Dato: 05.11.2025



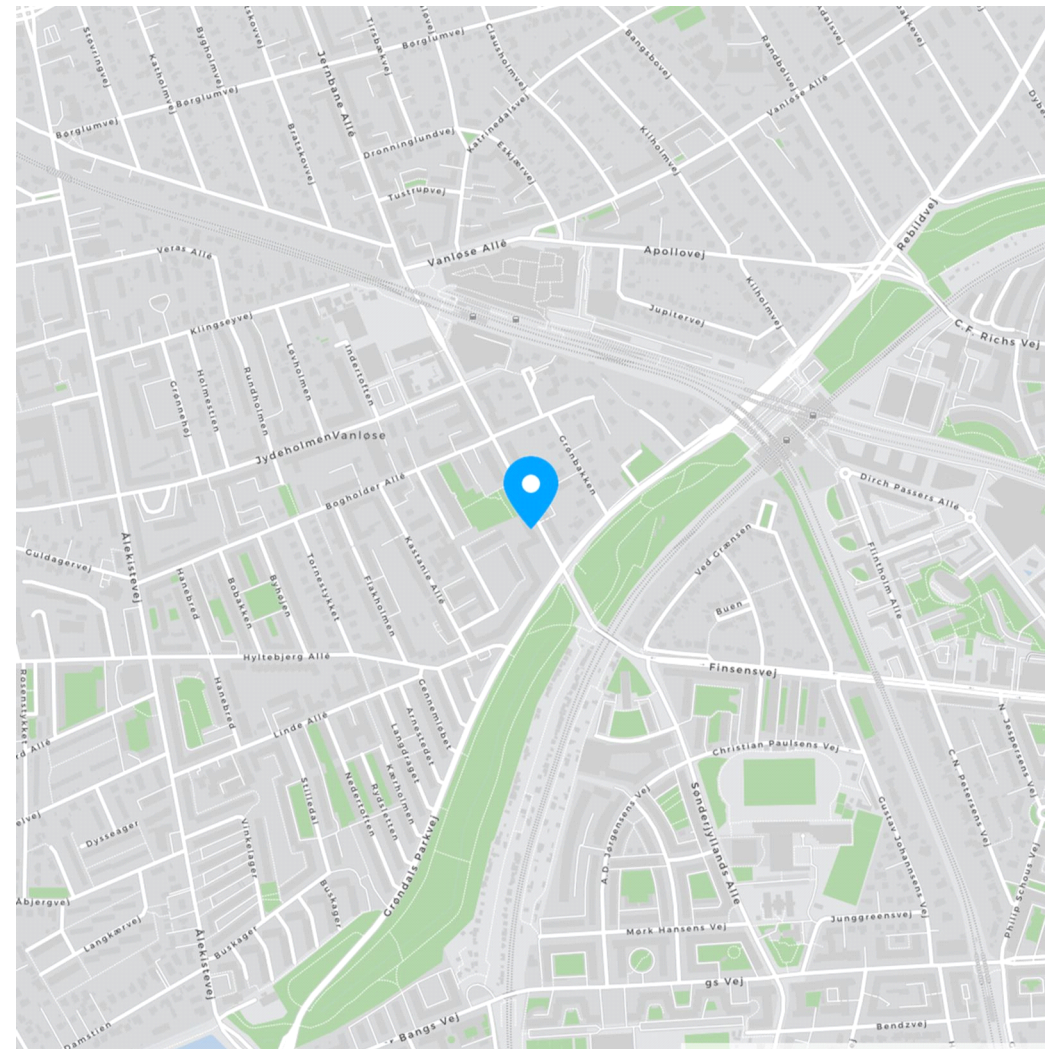
Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2928 Vanløse, København
BFE-nr.:	173230
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.707.000 kr.
Grundværdi:	1.770.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.165.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.416.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	57 m ²
- heraf areal til kælder:	26 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	26 m ²
- Kælder:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.730 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a'conto månedvis med kr. 520 / Vand betales a'conto månedvis med kr. 250

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tilladelse til husdyr: Tilladt
Tilladelse til udlejning: Tilladt

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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 rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Forsøkkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsøkkede lofter i lejligheden ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

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.



Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025



Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.045	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr. 7.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Ejerforening	kr. 27.804	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.850
Rottebekæmpelse, 2025	kr. 101	Ejerskiftegebyr til administrator inkl. forhøjelse af sikkerhed	kr.	6.250
Vaskeri - forening	kr. 660	I alt	kr.	3.123.550

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.

Ejerudgift i alt 1 år

46.832

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.281 md./ 195.369 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.432 md./ 161.188 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: 05.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025

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:		
			Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
			Ingen		

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	892.505	892.505	819.059	DKK	2	58.160	21,00	3,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter
Tinglyst fordelingstal: 1/30
Adm. fordelingstal: 1/30
Sikkerhed til e/f: 53.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: 72.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Planer:
Lokalplan: 037 Simo - https://dokument.plandata.dk/20_1072396_APPROVED_1202814062237.pdf
Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 24.11.1886 lbnr. 935773-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler

Nr. 2 lyst d. 28.02.1910 lbnr. 935774-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 28.02.1910 lbnr. 935775-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 18.06.1931 lbnr. 1560-01-S0001 Tillægstekst Dok om at 39 m2 inddrages under statsbanernes terræn Filnavn: 1_L-I_408
Nr. 5 lyst d. 23.01.1932 lbnr. 8924-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler AKT 1_K-I_322
Nr. 6 lyst d. 23.01.1932 lbnr. 8926-01 Tillægstekst Dok om vaskerum i tagetagen AKT 1_K-I_322
Nr. 7 lyst d. 04.06.1981 lbnr. 16414-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_K-I_322
Nr. 8 lyst d. 01.07.1982 lbnr. 19021-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 04.10.1982 lbnr. 29159-01 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 1_L-I_145
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 935776-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, F 13-I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 11 lyst d. 25.05.2001 lbnr. 67141-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 1_K-I_322
Nr. 12 lyst d. 30.07.2003 lbnr. 114314-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Filnavn: 1_K-I_322
Nr. 15 lyst d. 26.03.2021 lbnr. 1012809835 Filnavn: ff6069c7-84e3-426c-9c32-93d29486da29

Brugsret og fællesfaciliteter:
2. stk kælderrum jf. sælgers oplysninger
Fællesvaskeri



Adresse: Jernbane Allé 9A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 14525098
Ejerudgift/md.: kr. 3.903

Dato: 05.11.2025

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening:

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