



REAL

Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	4.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.974		
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **14526045**

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: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026



Skøn lejlighed med spisekøkken på grænsen til Frederiksberg

Velkommen til en indbydende og velindrettet 3-værelses lejlighed på 70 m², beliggende på attraktive Himmerlandsvej i Vanløse – lige på grænsen til Frederiksberg og med kort afstand til naturskønne Grøndalsparken.

Lejligheden byder på en god planløsning med fordelingsentré, der giver adgang til alle rum. Badeværelset fremstår flot og funktionelt med separat bruseniche samt komfortabel el-gulvvarme. Det rummelige spisekøkken har god plads til både madlavning og samvær og er udstyret med opvaske-maskine samt praktisk vaskesøjle.

Boligen rummer desuden to gode værelser med mange anvendelsesmuligheder – oplagt som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor – samt en lys og hyggelig stue med plads til både sofaarrangement og spisebord.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til både S-tog og Metro, hvilket sikrer nem adgang til hele København. Samtidig er du tæt på det pulserende handelsliv på Godthåbsvej med et bredt udvalg af butikker, caféer og specialforretninger.

Ejendommen har en veldrevet ejerforening og byder på en hyggelig fællesgård. Der er desuden brugsret til både loft- og kælderrum samt adgang til fællesvaskeri og tørrerum.

En ideel bolig til dig, der ønsker en velbeliggende lejlighed med god indretning og nem adgang til både byliv og grønne 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.

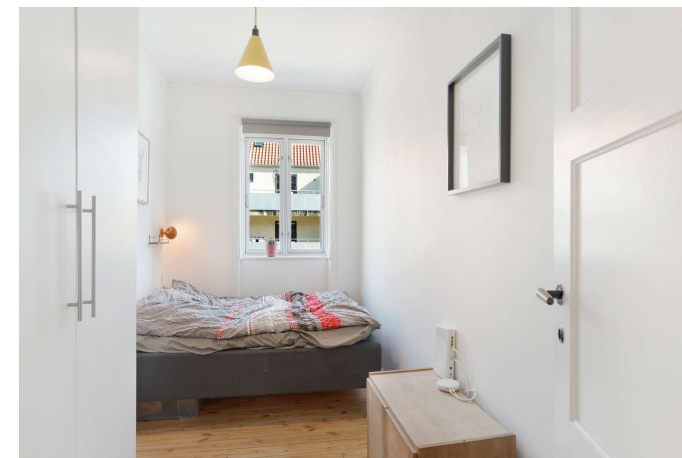
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen

Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

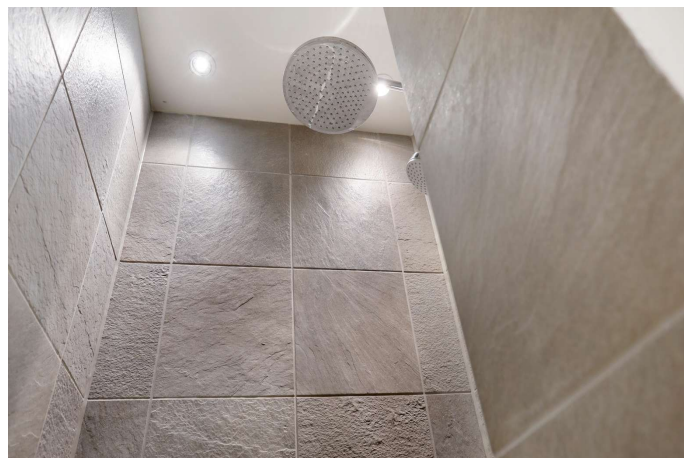
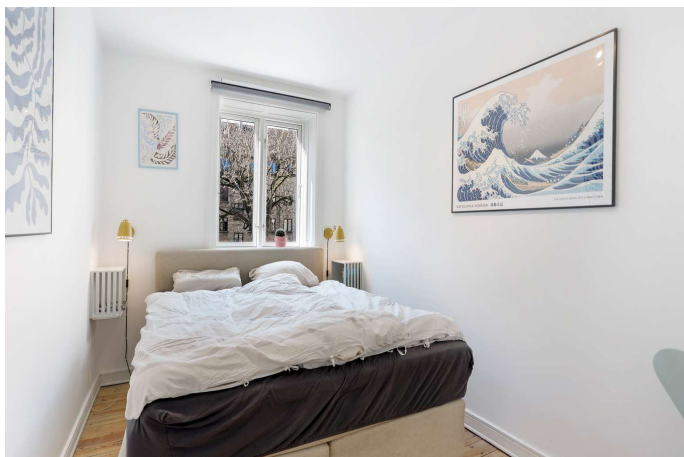
Dato: 26.03.2026



Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

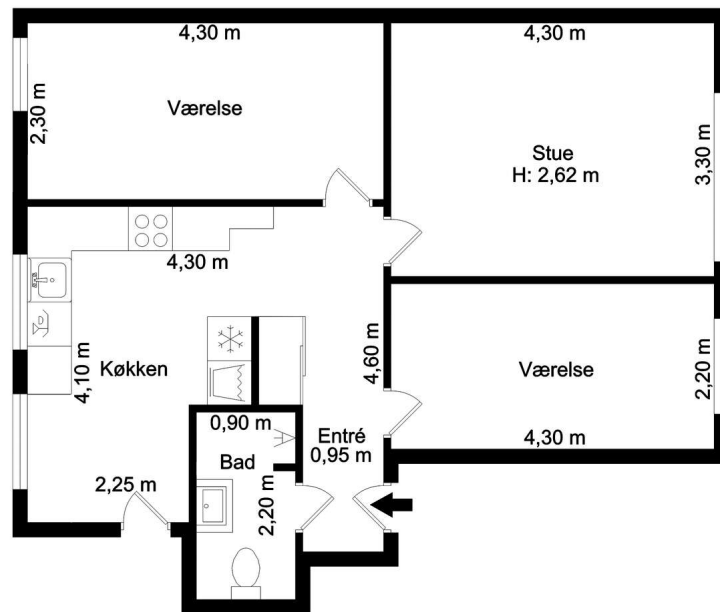
Dato: 26.03.2026



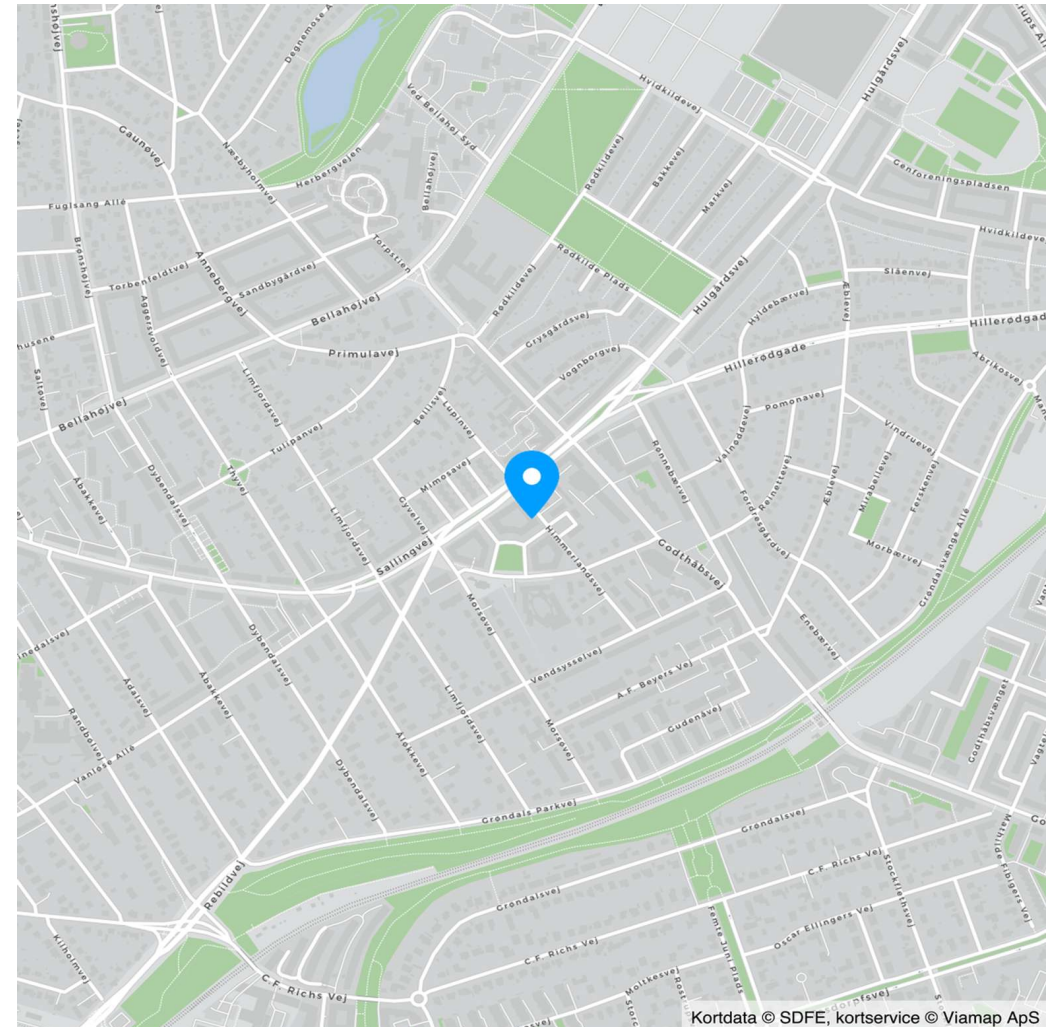
Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2843 Brønshøj, København
BFE-nr.:	110318
Ejerl. Nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.945.000
Grundværdi:	1.939.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.356.000
Grundlag for grundskyld:	1.551.200

Arealer**

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²

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

* 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: 11.10.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 03.02.1902 - Dok om vej mv, grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
- Nr. 3: 19.10.1903 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 23.12.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 23.12.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 23.12.1931 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 7: 07.04.1932 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 13.04.1932 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 9: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 10: 28.10.1985 - Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1_F-I_13
- Nr. 15: 12.11.2024 - VEDTÆGTER

Planer

Kommuneplan R24.B.6.17 - R24.B.6.17 - B3
Lokalplan 85 - Bellahøjvej

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens, Enkelte skuffer med revner i, men fungerer som tiltænkt.), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Medfølger ikke.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.452 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand opgørelsen for 2025 var på kr. 1.749,01
Varme betales med aconto kr. 788,- pr. måned og aconto vand med kr. 130,- pr. måned.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse

kr. 12.016
kr. 7.911
kr. 15.660
kr. 106

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
I alt

kr. 4.850.000
kr. 30.950
kr. 2.825
kr. 4.883.775

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 35.693

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: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: Ejerlejlighedsforeningen Frederiksbo
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 3 / 232
Tinglyst: 3 / 122
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Loft-/kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, tørrerum/loft, cykelkælder, værkstedsrum, styrketræningsrum

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr
Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:
- små regner, alm. brugsskader i gulvet.
- enkelte skuffer med rener i køle-/fryseskab, men fungerer som tiltænkt.
- en flise bevæger sig minimalt på badeværelset
- dør telefon skratter under samtale

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. 4.068,- pr. år til antennebidrag.
Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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-/år-sopgørelsen. 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.

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.



Adresse: Himmerlandsvej 29, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526045
Ejerudgift/md.: kr. 2.974

Dato: 26.03.2026

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.

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 spørg 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