

REAL



Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	67
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.265		
Byggeår	1935	Energimærke	F +

Sagsnr. **14526037**

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: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026



Indflytningsklar lejlighed tæt på Grøndalsparken og Vanløse Station

Velkommen til Arnestedet 9, 1. th – en indbydende stuelejlighed på 67 m², perfekt til dig, der søger en bolig med en god planløsning, grønne omgivelser og en central, men rolig beliggenhed.

En bolig med mange muligheder

Lejligheden byder på tre veldisponerede værelser, som gør boligen ideel til førstegangskøbere, forældre køb eller par, der ønsker lidt ekstra plads. Her er gode muligheder for at indrette hjemmekontor, børneværelse eller gæsteværelse, alt efter behov.

Ejendommen ligger på en stille vej uden gennemkørende trafik – en sjælden og attraktiv kvalitet, som skaber trygge og rolige rammer. Det gør stedet særligt velegnet for børnefamilier og dem, der sætter pris på et roligt nærmiljø.

Skønne, grønne fællesarealer og legepladser

Næsten lige udenfor døren finder du grønne arealer i form af Grøndalsparken, som inviterer til udeliv, fællesskab og afslapning. Her er god plads til leg, hyggelige stunder og sociale aktiviteter med naboer og venner.

Alt inden for rækkevidde

Beliggenheden er svær at overgå. Fra lejligheden har du kort gåafstand til Vanløse Station, hvor både metro og S-tog giver hurtig adgang til resten af København. Du er også tæt på Kronen Vanløse med et bredt udvalg af butikker, dagligvareforretninger, caféer og spisesteder – alt sammen med til at gøre hverdagen nem og behagelig. I form af grønne arealer har man Grøndalsparken og Damhussøen i gåafstand

En bolig der skal opleves

Her får du en funktionel og moderne bolig med masser af lys, ro og komfort

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.

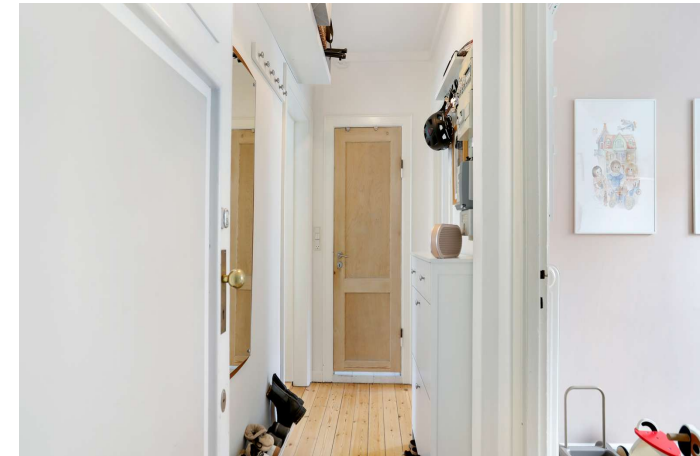
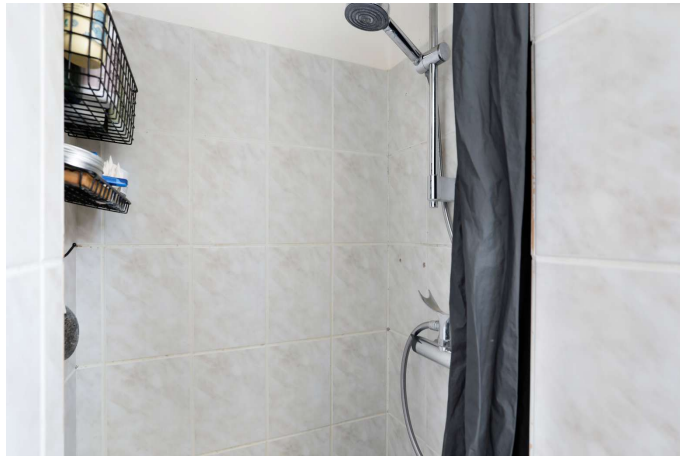
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen



Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026





Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

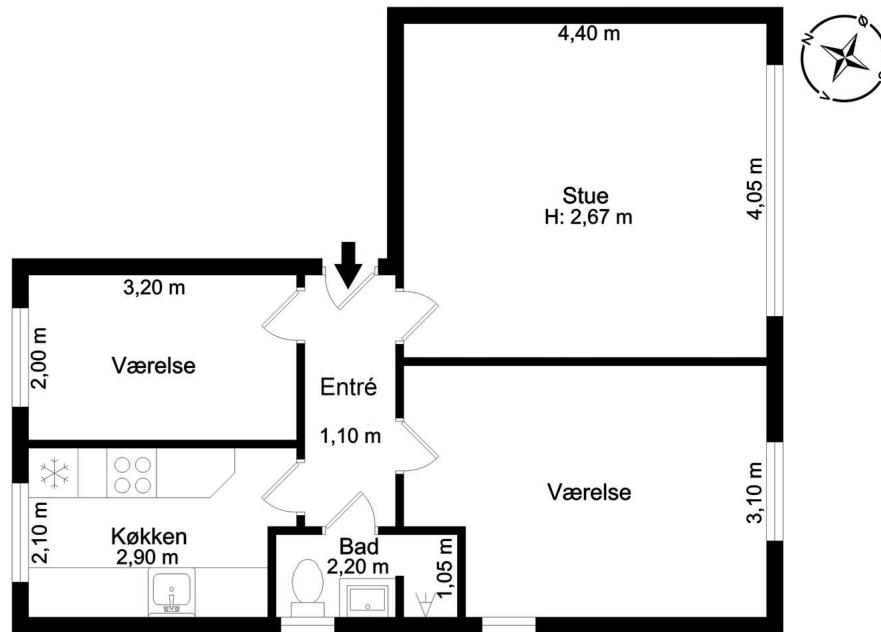
Dato: 21.04.2026



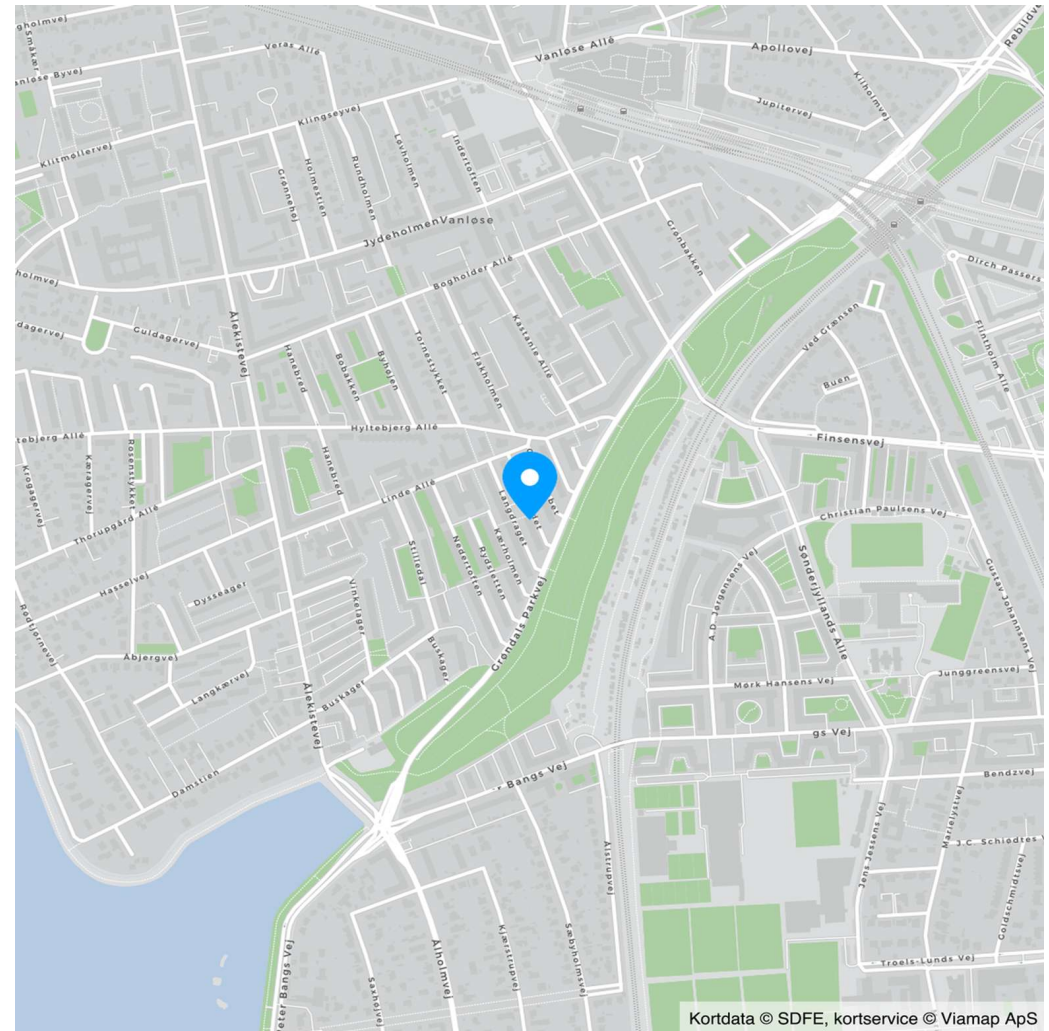
Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026



Veiledende tegning, ikke målfast





Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3007 Vanløse, København
BFE-nr.: 166418
Ejerl. Nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935

Arealer**

Tinglyst areal: 60 m²
Heraf tinglyst boligareal: 60 m²
BBR-boligareal: 67 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.705.000
Grundværdi: 1.776.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.164.000
Grundlag for grundskyld: 1.420.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.01.1891 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 07.04.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.07.1934 - Dok om grundejerforening mv, vej mv 1_K-I_393
- Nr. 4: 12.07.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 16.11.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_Q-I_303
- Nr. 6: 03.06.1970 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 16.11.2017 100934****
- Nr. 7: 09.11.1993 - Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. 1_K-I_393
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 10: 16.11.2017 - Tillæg til vedtægter tinglyst den 03.06.1970 - løbe nr. 5559-01.

Planer

Kommuneplan R24.B.6.28 - R24.B.6.28 - B3

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Hotpoint), Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Electrolux), Plissé gardiner (Plissé Art), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Hotpoint)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice for eventuelle forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 2.925,- pr. kvartal i aconto varme.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.036	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	104	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	20.792	I alt	kr.	4.022.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	39.178		

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: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026

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: E/F ARNESTEDET 7-9
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 14
Tinglyst: 1 / 14
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, tørrerum/loft

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr
Se ordensreglerne

Udlejning
Se dokument herom

Fejl- og mangler
Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:
- et lidt mørkt mærke i soveværelse.

Vandafgift
Køber er gjort bekendt med, at udgiften til vand for nærværende lejlighed ikke er medtaget i den anførte ejerudgift, men at udgiften hertil opkræves via fællesudgifterne. Den nye fælles-/vandudgift fremkommer således:

Årlige fællesudgifter iht. administratorbesvarelse af 13.04.2026 kr. 22.922,08
- vandudgift iht. regnskab 2024 (vandregnskab kr. 29.834 / fordelingstal for hele ejendommen 14 x fordelingstal for lejligheden 1) kr. 2.131,- = fællesudgift uden vand (22.922,08 - 2.131,-) kr. 20.791

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

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 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.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens



Adresse: Arnestedet 9, 1. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526037
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 21.04.2026

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.

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