



REAL

Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	110
Kontantpris	6.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.447		
Byggeår	1935	Energimærke	F

Sagsnr. **14525092**

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: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig og attraktiv adresse i Vanløse udbydes denne enestående stuelejlighed på hele 110 m². Den er skabt ved sammenlægning af to lejligheder, hvilket giver en usædvanlig rummelig og velafbalanceret bolig med et markant kvalitetspræg som sjældent ses andre steder

Lejligheden byder på hele tre soveværelser, to store stuer samt to badeværelser, hvilket gør boligen ideel til både den pladskrævende familie og det kvalitetsbevidste par, der ønsker god plads og fleksible indretningsmuligheder. Planløsningen er gennemtænkt og giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private gemakker.

Boligens absolutte signatur er det store havestykke hvor man har eksklusiv brugsret, som vender perfekt for eftermiddags- og aftensolen. Her opleves en sjælden kombination af byliv og haveidyl – et eksklusivt uderum, der forlænger boligen og skaber rammerne for både afslapning og repræsentative sammenkomster.

Lejligheden fremstår indflytningsklar og elegant, og ejendommen indgår i en sund og veldrevet ejerforening uden fælleslån. Trods nyligt gennemført facadeprojekt er økonomien solid og velfunderet.

Beliggenheden er særdeles eftertragtet med kort afstand til både Grøndalsparken og Damhussøens rekreative omgivelser. Samtidig er Vanløse Station få minutter væk og tilbyder både metro og S-tog, hvilket sikrer nem og hurtig adgang til Indre By og resten af hovedstadsområdet.

En bolig i særklasse – hvor plads, beliggenhed og privat uderum går op i en højere enhed.

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, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

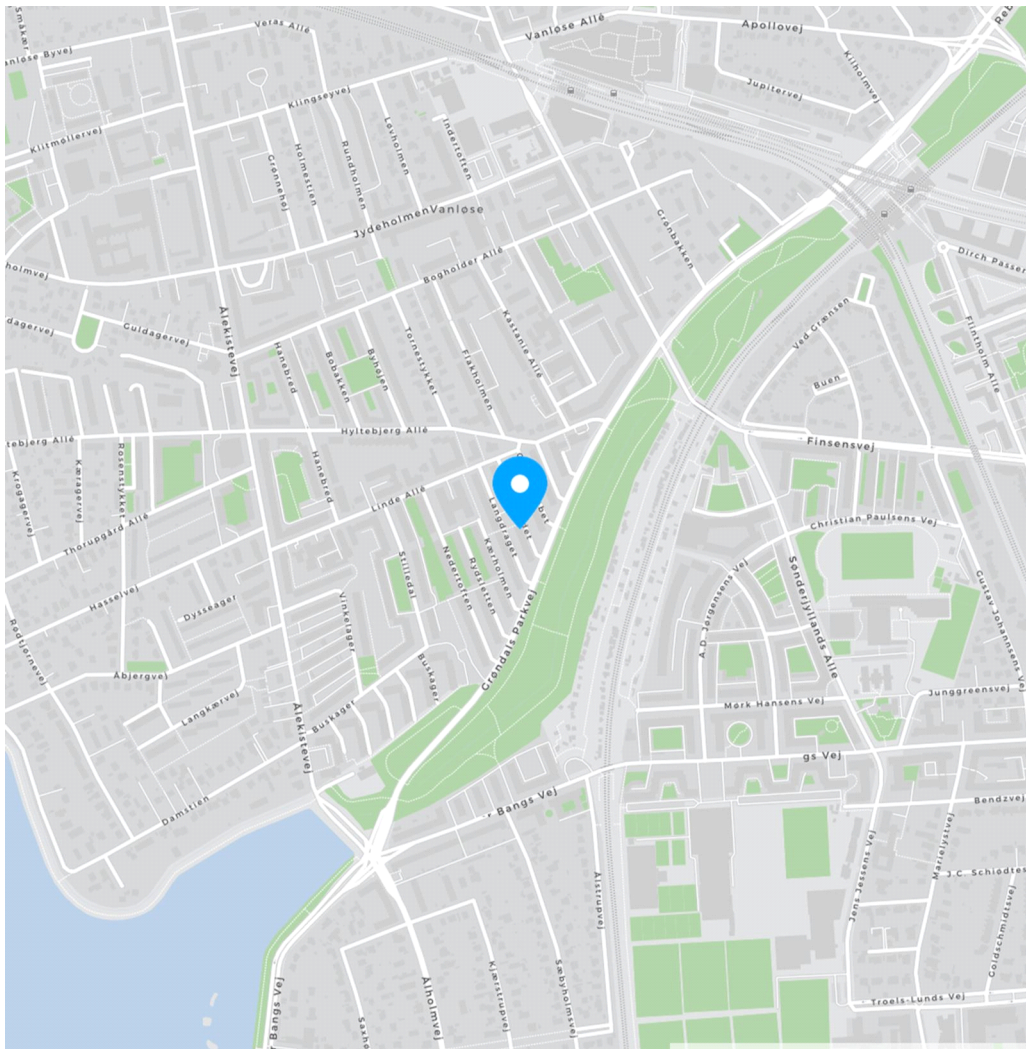
Dato: 30.01.2026



Adresse: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026



Adresse: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3007 Vanløse, København
BFE-nr.:	166428
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.600.000 kr.
Grundværdi:	368.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.500.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	294.720 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- heraf boligareal:	43 m ²
- heraf areal til andet:	60 m ²

BBR-boligareal:	110 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.01.1891 lbnr. 936549-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 2 lyst d. 07.04.1934 lbnr. 180-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 1_L-I_207
Nr. 3 lyst d. 03.07.1934 lbnr. 3950-01 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vej mv Akt 1_K-I_393
Nr. 4 lyst d. 12.07.1934 lbnr. 4370-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 1_K-I_393
Nr. 5 lyst d. 16.11.1934 lbnr. 9934-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler KORREKT AKT: 1_Q-I_303 Filnavn: 1_K-I_390
Nr. 6 lyst d. 03.06.1970 lbnr. 5559-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Tillæg til vedtægt lyst: 16.11.2017 100934****
Nr. 7 lyst d. 09.11.1993 lbnr. 74912-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT: 1_K-I_393
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 936550-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 9 lyst d. 16.11.2017 lbnr. 1009348852 Oprindelig vedtægt lyst: 03.06.1970 5559-01
Filnavn: d59db1bb-3174-43ef-90b1-cba42ce92cf0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (IKEA), Kogeplade (Elektrolux), Emhætte (Elektrolux), Mikroovn (Elektrolux), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Grundig)

Køleskabsdør kan hænge en smule så luk-sensor ikke registrerer at køleskab er lukket.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026

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: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Se ordensreglerne

Udlejning

Se dokument herom

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er anslået i henhold til ejendomsvurdering 2019 til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024, idet denne ejendom ikke har modtaget ny vurdering eller en foreløbig vurdering endnu. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra ejendomsvurdering 2019 og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 2.625,- i aconto pr. kvartal.2

Vand er trukket ud af fællesudgifterne. Jf. regnskabet 2024 og fordelingstal var nærværende lejligheds vandudgift kr. 4.262,- i 2024.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026

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 2024 -

https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.750	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Rottebekæmpelse	kr.	135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Fællesudgifter	kr.	41.582	I alt	kr.	6.837.650
Grundskyld, ansl.	kr.	10.000	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.		
Vaskeribidrag	kr.	900			
Ejerudgift i alt 1 år		65.367			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.440 md./ 437.284 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.867 md./ 358.407 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 5.447

Dato: 30.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter

Tinglyst fordelingstal: 2/14

Adm. fordelingstal: 2/14

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri, tørrerum/loftrum jf. sælgeroplysningsskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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