



REAL

Damstien 20A, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	8.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.073	Grund m ²	552
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **145109098**

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: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026



Sjældent udbudt etplansvilla med skøn beliggenhed tæt ved Damhussøen

På en attraktiv og fredelig adresse få minutters gang fra Damhussøen udbydes nu denne velholdte etplansvilla på 120 m² – en bolig, der kun sjældent kommer til salg. Her får du en indflytningsklar ejendom med masser af charme, gode originale detaljer og en beliggenhed, der appellerer til både børnefamilien og dem, der ønsker en nem og overskuelig bolig uden trapper.

Huset fremstår særdeles velholdt og er blandt andet opdateret med nyt tag fra 2013. De mange velbevarede originale detaljer giver boligen karakter og en hyggelig atmosfære, som er svær at finde i nyere boliger.

Indretningen er både funktionel og rummelig. Du bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til et charmerende snedkerkøkken med god spiseplads. Den store og lyse stue danner et naturligt samlingspunkt med direkte udgang til en overdækket terrasse og den dejlige, solrige have, som indbyder til afslapning og hyggelige stunder det meste af året.

Boligen rummer desuden et stort bryggers, tre gode værelser – hvoraf to har indbyggede skabe – et gæstetoilet samt et badeværelse med toilet og badekar.

Udendørs får du en skøn og ugeneret have med gode solforhold, carport samt et praktisk skur med god opbevaringsplads.

Beliggenheden er noget helt særligt. Damstien er et roligt og særdeles børnevenligt kvarter med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb og et væld af fritidsaktiviteter. Samtidig ligger Damhussøen og de grønne områder lige i nærheden og skaber de perfekte rammer om gåture, løbeture eller en stille stund i naturen. Her kombineres naturskønne omgivelser med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder og gode transportmuligheder.

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: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

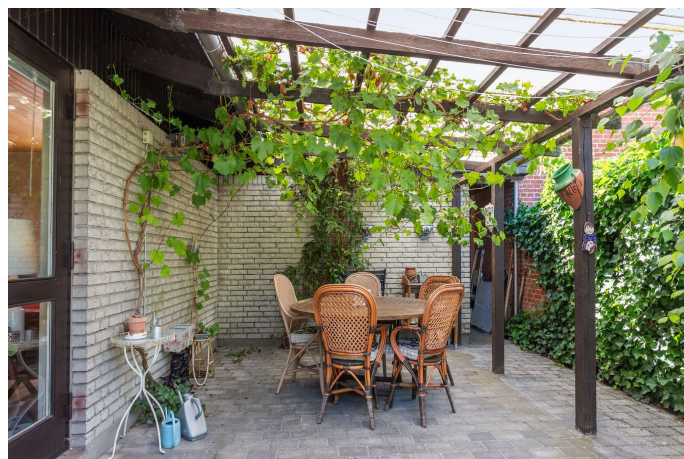
Dato: 26.07.2026



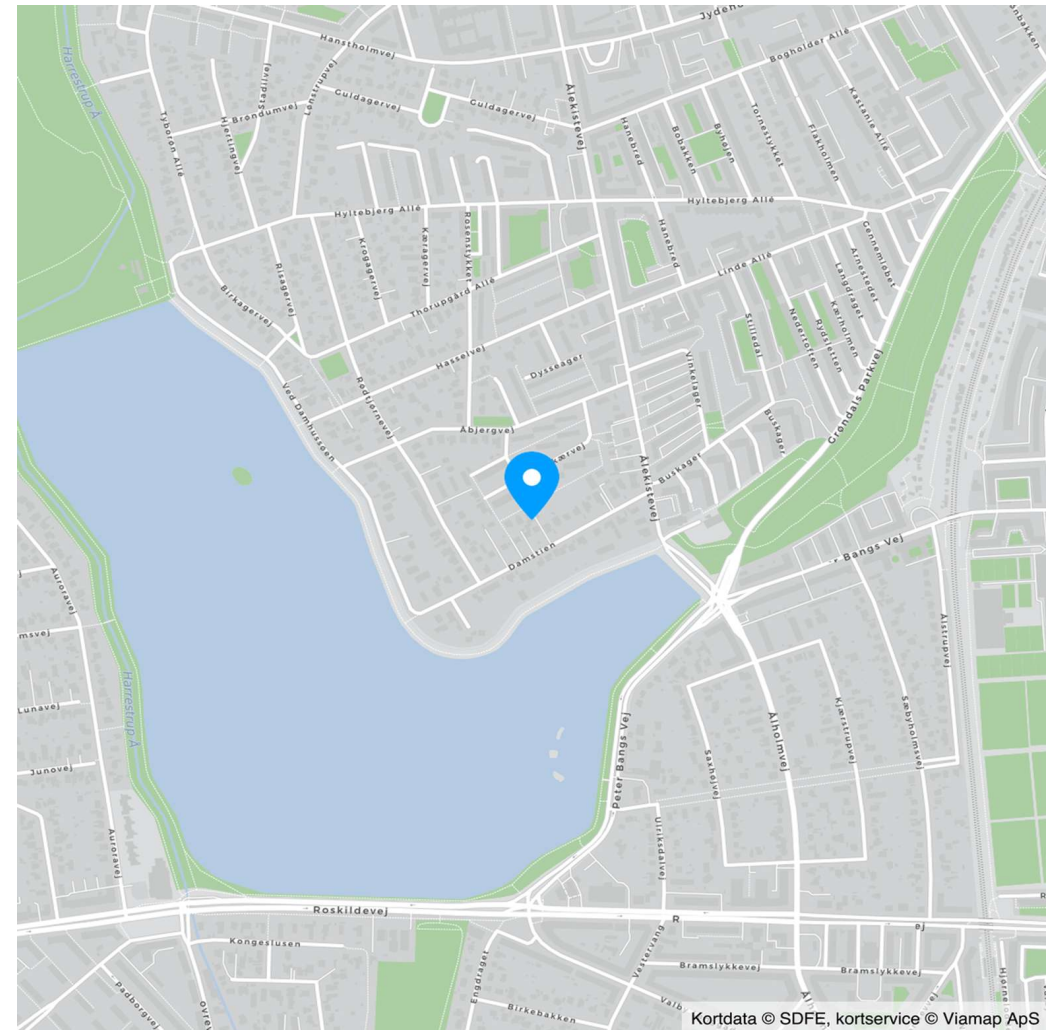
Adresse: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026



Dato: 26.07.2026





Adresse: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3457 Vanløse, København
BFE-nr.: 6033342
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.020.000
Grundværdi: 5.616.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.616.000
Grundlag for grundskyld: 4.492.800

Arealer**

Grundareal: 552 m²
- heraf vej 9 m²
Boligareal i alt: 120 m²

Øvrige arealer:
Carport: 25 m²

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

* 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: 09.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 18.11.1954 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 27.04.1962 - Dok om fælles spildevandsløb, Om resp se akt
- Nr. 4: 27.04.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 29.03.1965 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 6: 29.09.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 09.01.1967 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13I

Planer

Kommuneplan R24.B.6.30 - R24.B.6.30 - B1
Lokalplan 26 - Ålekistevej

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.30 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 362

Tilbehør:

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

De i boligen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere 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.

2024 vurderinger

Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).
Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsoptstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	28.642
Grundskyld	kr.	22.913
Rotetbekæmpelse 2026	kr.	161
Renovation 2026	kr.	3.205
Grundejerforening 2026	kr.	1.500
Forsikring	kr.	4.450

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	9.058.496

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 kr. 60.871

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: Damstien 20A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 145109098
Ejerudgift/md.: kr. 5.073

Dato: 26.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.504.800
Nr. 10: hovedstol kr. 1.028.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Damstiens Vejforening
Pligt til medlemskab: Ja

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 bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København