



**REAL**

## Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse

|                  |                       |             |            |
|------------------|-----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villalejlighed</b> | Bolig m2    | <b>104</b> |
| Kontantpris      | <b>6.650.000</b>      | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>4.638</b>          |             |            |
| Byggeår/ombygget | <b>1940/1997</b>      | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **14525131**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://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: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025



### Beskrivelse:

Charmerende idéel anpart på i alt 146 etagemeter i to plan med terrasse, egen have og attraktiv Vanløse-beliggenhed

På Hanstholmvej 23, 1. udbydes nu en skøn idéel anpart, beliggende centralt i Vanløse. Boligen er fordelt på to plan og byder på masser af charme, lys og en indbydende atmosfære.

Boligen fremstår i rigtig god og indflytningsklar stand, så her kan du flytte direkte ind og føle dig hjemme fra første dag. På 2. salen (Ej godkendt til beboelse) finder man en dejlig etage med to store disponible rum samt ovenlysvinduer, der giver et fantastisk lysindfald og skaber en hyggelig stemning i hjemmet.

Herudover rummer boligen et rummeligt soveværelse og et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med en stor stue – perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er der adgang til en solrig terrasse, og som en ekstra bonus har man sit helt eget havestykke, ideelt til både grønne fingre og udeliv.

I kælderen har man et disponibelt rum samt adgang til fælles vaskekælder.

Beliggenheden er i særklasse: Med få minutters gang til Vanløse Station har man både metro, S-tog og buslinjer lige ved hånden. Indkøb, caféer og kulturtilbud findes omkring Vanløse Torv og i indkøbscenteret Kronen, mens Damhussøen og Grøndalsparken byder på skønne grønne omgivelser tæt på hjemmet.

Her får du en bolig, der kombinerer komfort, lys og udeliv – alt sammen i et attraktivt kvarter, hvor både byliv og natur er lige uden for døren.

### 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: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025



Adresse: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

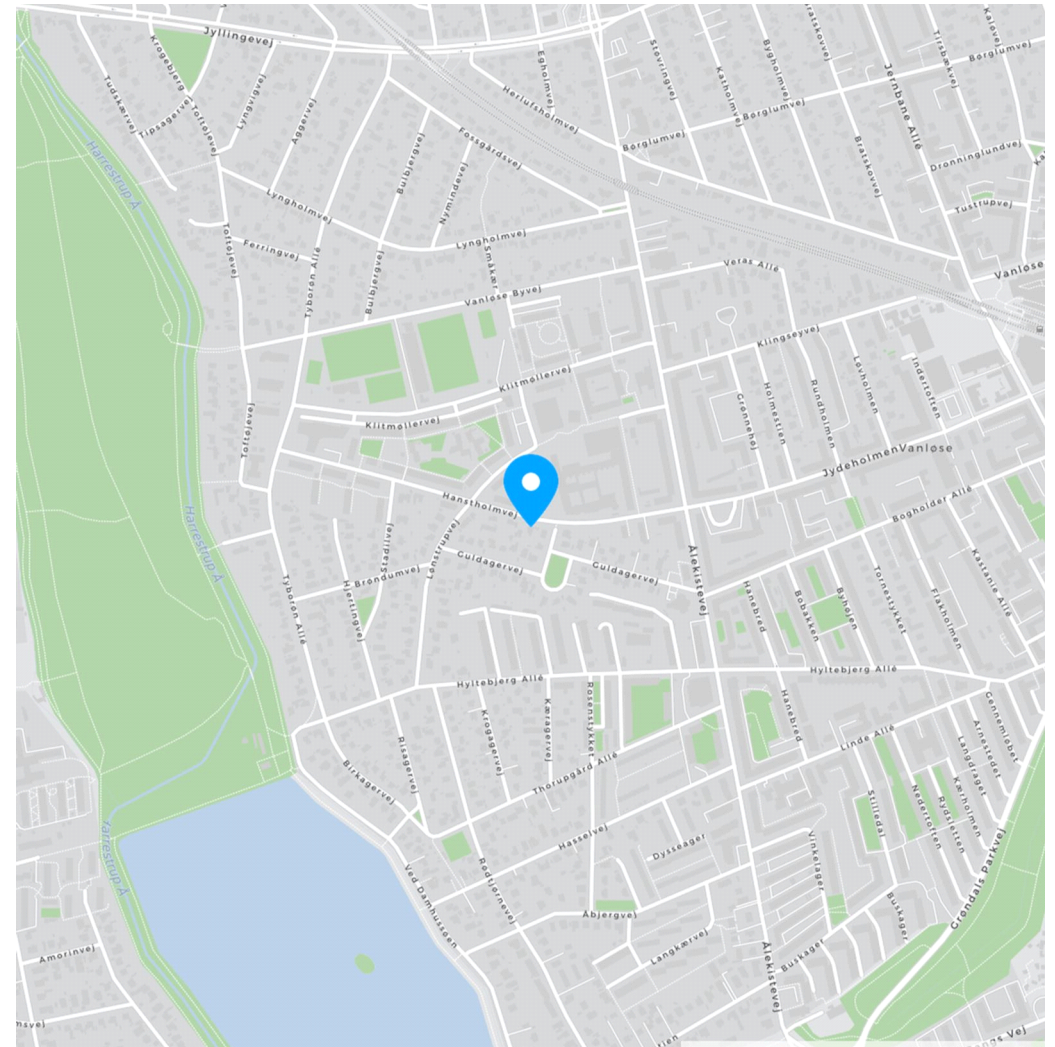
Dato: 03.12.2025



Adresse: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025



Adresse: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villalejlighed                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | København                            |
| Matr.nr.:           | 3181 Vanløse, København              |
| BFE-nr.:            | 6033072                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1940/1997                            |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 519 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej       | 55 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt: | 104 m <sup>2</sup> |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Øvrige arealer: |                  |
| Udhus:          | 5 m <sup>2</sup> |

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 6.409.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.907.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.127.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.125.600 kr. |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Planer:**

Kommuneplan  
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 6  
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

**Tinglyste Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 938039-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
Nr. 2 lyst d. 03.04.1922 lbnr. 938040-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 01.02.1926 lbnr. 938041-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
Nr. 4 lyst d. 22.07.1935 lbnr. 4395-01-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 1\_O-I\_583  
Nr. 5 lyst d. 16.07.1992 lbnr. 50944-01-S0001 Tillægstekst Dok om sameje mv, indeholder bestemmelser om salg, Tillige lyst pantstiftende.  
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 938042-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I Filnavn: 1\_F-I\_13

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur (IKEA), Ovn (IKEA), Kogeplader (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikroovn (Point), Køleskab (IKEA), Fryser (AEG),  
Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: GF forsikring  
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.889 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Ejendommen samlede varmeudgift udgjorde i 2024/2025 kr. 35.777,78. Udgiften til varme deles ligeligt mellem parterne.  
Ejendommens samlet vandforbrug for 2024/2025 var kr. 5.417,90

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                                    | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |           |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. 26.149 | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 6.650.000 |
| Grundskyld                         | kr. 15.941 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 8.659     |
| Husforsikring                      | kr. 5.280  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 41.750    |
| Ydelser på gæld udenfor købesummen | kr. 2.125  | I alt                                                                                                     | kr. | 6.700.409 |
| Rottebekæmpelse                    | kr. 67     |                                                                                                           |     |           |
| Grundejerforening                  | kr. 500    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |           |
| Fællesudgifter                     | kr. 2.000  | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
| Renovation                         | kr. 3.590  | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

55.652

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.920 md./ 419.040 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.814 md./ 345.770 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 3 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: 28.11.2025  
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

**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: Hanstholmvej 23, 1., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 14525131  
Ejerudgift/md.: kr. 4.638

Dato: 03.12.2025

#### 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   |
| Vejlån      | 31.500 | 01.07.2025 |

Den årlige udgift for ejendommen er pt. kr. 4.250,- som efter fordelingstal bliver til kr. 2.125,-.

#### 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 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/0,5% Obligationslån | Obligationslån  | 2.403.000 | 2.403.000    | 1.716.452     | DKK              | 0,5                | 25.712        | 21,50        | 4,28 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Haveby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 64.000 i form af Anden hæftelse/Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Bevaringsværdige bygninger:**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 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.

\* Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

\*\* Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

\*\*\* Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

\*\*\*\* Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

#### **Oplysninger fra det offentlige:**

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

#### **Om boligbeskatning:**

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-ny-e-boligskatteregler>

#### **Fælleskonto**

Køber gøres opmærksom på, at begge anparter indbetaler til en fælleskonto, hvorfra udgifter som rottebekæmpelse, renovation, forsikring mv. betales fra.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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**