

REAL



## Selsøvej 17, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>170</b>
Kontant	<b>13.750.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>5.402</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>621</b>
Byggeår/ombygget	<b>1931/1938</b>	Energimærke	<b>A2010 +</b>

Sagsnr. **14525193**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://www.realmaeglerne.dk/vanlose)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026



### Indflytningsklar villa med hele 250 etagemeter under tag

Velkommen til Selsøvej 17 i Vanløse – en gennemrenoveret og indflytningsklar villa med hele 170 m<sup>2</sup> bolig samt 80 m<sup>2</sup> yderst anvendelig kælder. Ejendommen fremstår i særdeles flot stand efter en omfattende renovering i sælgers ejertid, hvor der blandt andet er etableret ny og isoleret facade, lagt elegant zinktag samt foretaget udvendig dræning og isolering af kælderen. Indvendigt er boligen ligeledes totalrenoveret med sans for kvalitet og funktionalitet.

I stueplan bydes man velkommen til et lyst og indbydende hjem med et moderne badeværelse med brus og gulvvarme. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum med direkte udgang til en skøn terrasse – perfekt til både hverdag og gæster. Derudover finder I en lys og stemningsfuld udestue med flisegulv og gulvvarme samt endnu en udgang til terrasse og have. Den hyggelige dagligstue indbyder til afslapning og samvær.

På førstesalen er der endnu et lækkert badeværelse med brus og gulvvarme samt tre rummelige værelser. To af værelserne har udgang til en dejlig vestvendt tagterrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

Kælderen er i en klasse for sig med flotte og anvendelige rum. Her finder I et stort disponibelt rum med gulvvarme, et badeværelse med både brus, badekar og gulvvarme samt et praktisk værksted/opbevaringsrum – ideelt til både hobby og opbevaring.

Udendørs venter en dejlig vestvendt have, som er nem at holde, samt flere gode terrassemiljøer, der giver mulighed for at nyde solen hele dagen.

Boligen er beliggende i det attraktive og familievenlige Nøragerkvarteret – tæt på Nørager Legeplads, gode skoler og institutioner. Der er kort afstand til offentlig transport, indkøbsmuligheder samt Vanløse Centrum med metro, caféer og hyggelige spisesteder.

En sjældent udbudt kvalitetsvilla, hvor komfort, beliggenhed og moderne løsninger 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 Christensen

Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026

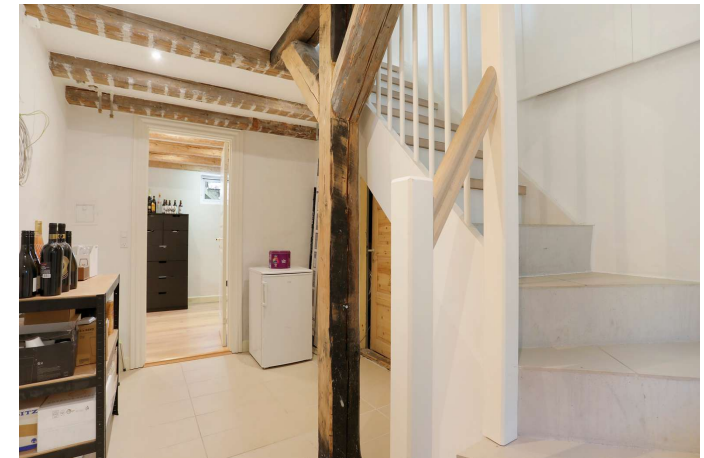




Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

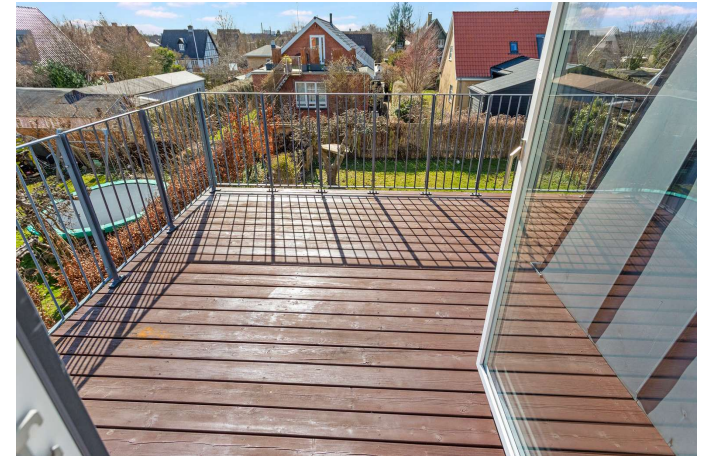
Dato: 20.04.2026



Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026



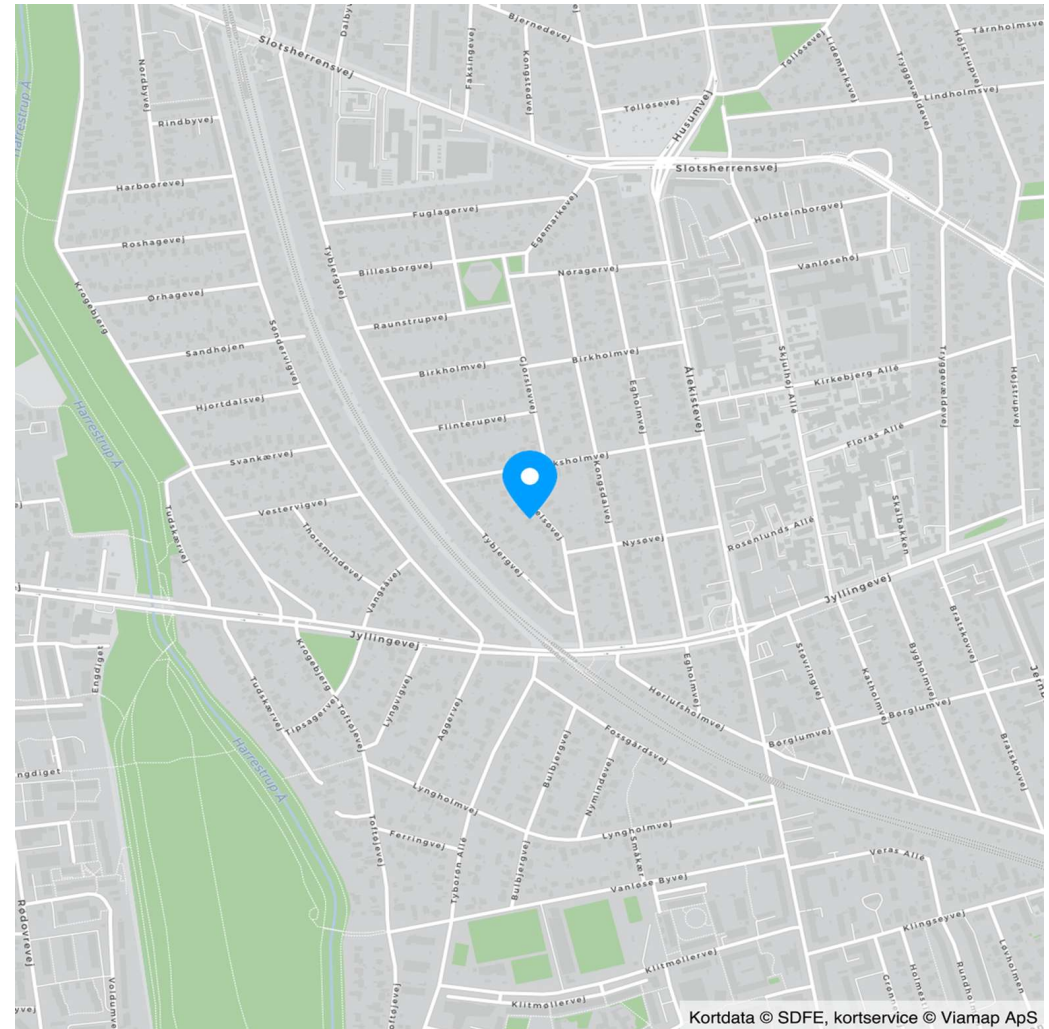
Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 642 Vanløse, København  
BFE-nr.: 6030965  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1931/1938

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.603.000  
Grundværdi: 4.650.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.882.400  
Grundlag for grundskyld: 3.720.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 621 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 75 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 170 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Kælder: 80 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.12.1879 - Dok om en slamkiste  
- Nr. 2: 03.11.1880 - Dok om låger i jernbanens hegn  
- Nr. 3: 02.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 4: 30.08.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.48 - R24.B.6.48 - B1

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer, Køle/fryseskab (Liebherr), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Bosch), Emhætte (Witt), Vaskemaskine (Samsung), Ovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers varmekonsum var i perioden 12.04.2025 - 29.04.2025 på kr. 13.480,70

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.100	Kontantpris	kr.	13.750.000
Grundskyld	kr.	18.972	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.350
Rottebekæmpelse	kr.	121	Oprettelse af sikkerhed til grundejerforeningen inkl. tinglysningsafgift	kr.	4.350
Renovation	kr.	3.205	I alt	kr.	13.838.700
Grundejerforening	kr.	1.942	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.		
Husforsikring	kr.	5.485			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.825			

**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: Selsøvej 17, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 14525193  
Ejerudgift/md.: kr. 5.402

Dato: 20.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: G/F Vanløse Ny Villakvarter  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev.

**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 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 6.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

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

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

# 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