



**REAL**

## Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>6.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.719</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1939</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **14526061**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026



### Lys og indflytningsklar penthouse med tre værelser og stort køkken-alrum

Denne indbydende penthouseejlighed på 118 m<sup>2</sup> byder på en veldisponeret planløsning og en indflytningsklar bolig i en attraktiv del af Vanløse. Her får du en moderne og lys bolig øverst i ejendommen med en skøn atmosfære og god plads til både familieliv og hjemmearbejde.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her skabes et lyst og indbydende opholdsrum med god plads til både spiseafdeling og sofaområde - Perfekt til hverdagsliv, såvel som når man får gæster over.

Lejligheden rummer tre gode soveværelser, som giver fleksible indretningmuligheder til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset fremstår moderne og funktionelt med gulvvarme samt separat bruseniche, hvilket giver en ekstra komfort i hverdagen.

Boligen fremstår i flot og velholdt stand og er lige til at flytte ind i. Samtidig er ejerforeningen meget sund og veldrevet, og har inden for de senere år gennemgået større renoveringer, herunder udskiftning af tag samt væsentlige VVS-installationer. For køberen betyder det en tryk bolig med reduceret risiko for større uforudsete udgifter i mange år frem samt et generelt højt vedligeholdelsesniveau i ejendommen.

Beliggenheden er svær at slå. Fra adressen er der kort afstand til grønne omgivelser i Grøndalsparken, ligesom shopping, caféer og dagligvarebutikker findes i Kronen i Vanløse. Herfra har du også Vanløse Station med både metro og S-tog, hvilket giver hurtig og nem adgang til resten af København.

Kort sagt en attraktiv penthouseejlighed med god plads, en stærk beliggenhed og en sund ejerforening - ideel for køberen, der ønsker en indflytningsklar bolig i Vanløse.

Det er derudover muligt, såfremt man ønsker det, at indfri fælleslånet i

### 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: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

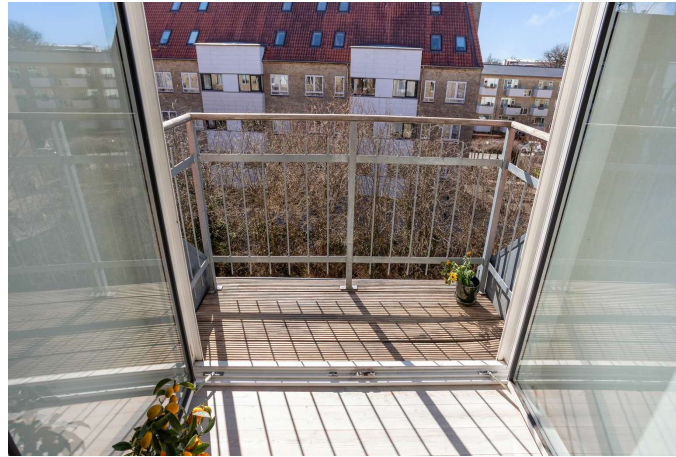




Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

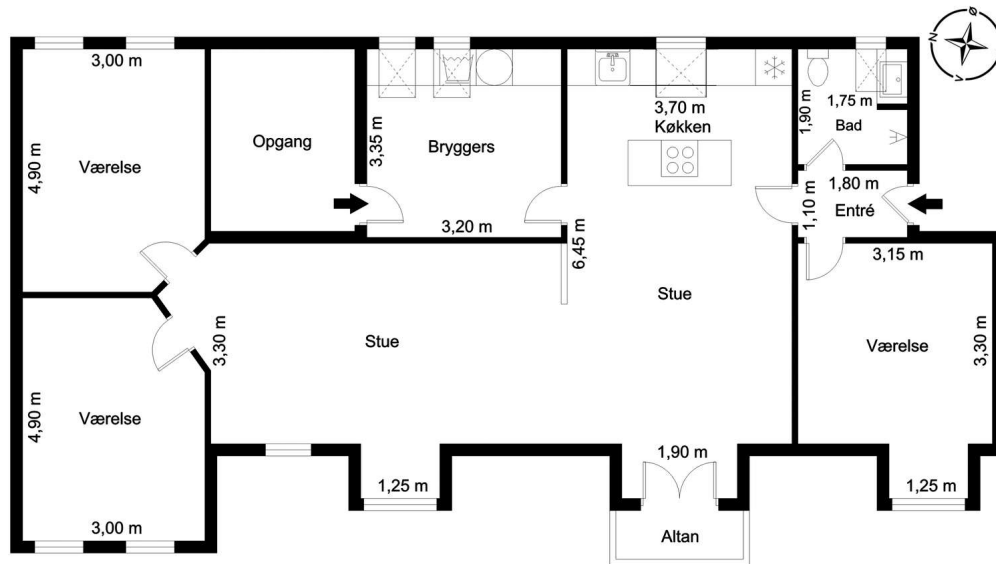
Dato: 10.04.2026



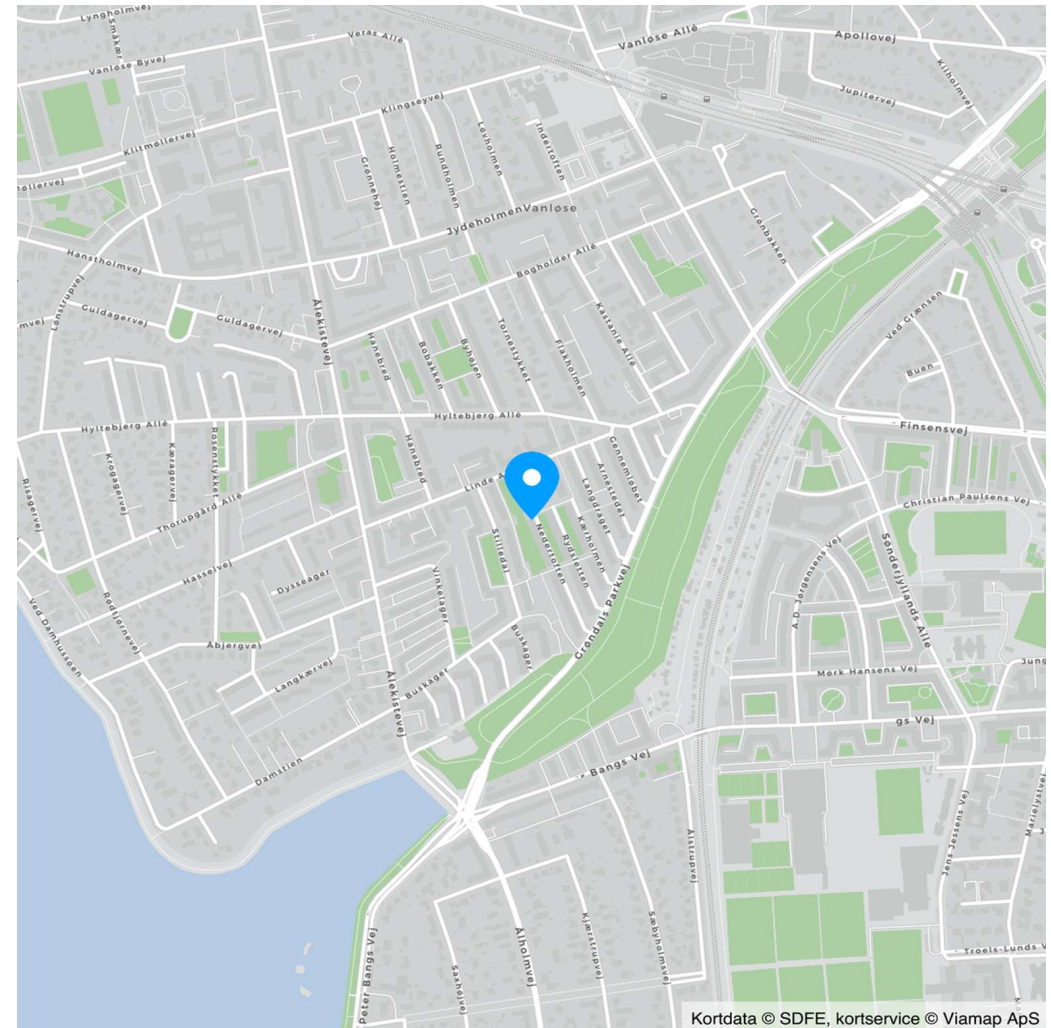
Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1863 Vanløse, København  
BFE-nr.: 171869  
Ejerl. Nr.: 47  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1939

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 107 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 79 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 28 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 118 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 5.013.000  
Grundværdi: 3.434.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.010.400  
Grundlag for grundskyld: 2.747.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Emhætte, Opvaskemaskine (Ikea), Kogeplade (Samsung), Fryser, Vaskemaskine (Gorenje, Sæbeskuffeskjuler er defekt/røget af, sæbeskuffe og maskine fungerer fint), Ovn (Samsung), Tørretumbler (Gorenje), Køle/fryseskab (Point, Skuffe er revnet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales med kr. 700,- aconto pr. måned og vand med kr. 300,- pr. måned.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum  
Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Fællesudgifter pr. 01.07.26

Pr. år  
kr. 16.021  
kr. 20.453  
kr. 14.011  
kr. 30.144

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Ejerskiftegebyr til administrator  
I alt

kr. 6.795.000  
kr. 42.650  
kr. 1.800  
kr. 6.839.450

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 80.629

**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: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
VVS lån	161.422	31.12.2025

**Ejerforening**

Navn: E/F Grøndalsparkvejens Haveby III  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 107 / 2669  
Tinglyst: 107 / 2669  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælder-/loftsrum

**Fællesfaciliteter**

Fællesvaskeri, cykelparkering

**Servitutter**

- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. 1: 01.09.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 01.09.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 22.10.1938 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 03.02.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 5: 22.04.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1\_N-I\_159
- Nr. 6: 26.04.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_N-I\_159
- Nr. 7: 26.04.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 26.04.1939 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 9: 02.08.1939 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Resp lån i off midler
- Nr. 10: 28.08.1940 - Dok om vej mv
- Nr. 11: 05.12.1980 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_N-I\_159
- Nr. 12: 22.04.1983 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_N-I\_159

- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 14: 07.10.1999 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 15: 12.11.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg
- Nr. 17: 20.12.1977 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde hund. Øvrige kæledyr må ikke være til gene for de andre beboere. Holdes katte må de ikke være fritløbende på ejerforeningens område, jf. husordenens stk. 5.

**Udlejning**

Tilladt jf. administratorbesvarelse

**Fejl- og mangler**

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

- hul i væggen indvendigt ved altandør (grundet slitage fra dørhåndtag) samt åbning- og lukningsbesvær ved altandør.
- der er mangelfuldt arbejde omkring hoveddørene til lejligheden i forbindelse med nye hoveddøre, som er ejerforeningen er ved at få udbedret (gælder alle i foreningen)

**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.

**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.



---

Adresse: Nedertoften 29, 3. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14526061  
Ejerudgift/md.: kr. 6.719

Dato: 10.04.2026

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 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 hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

# 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