

Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**70**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.091**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1986**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **14526099**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

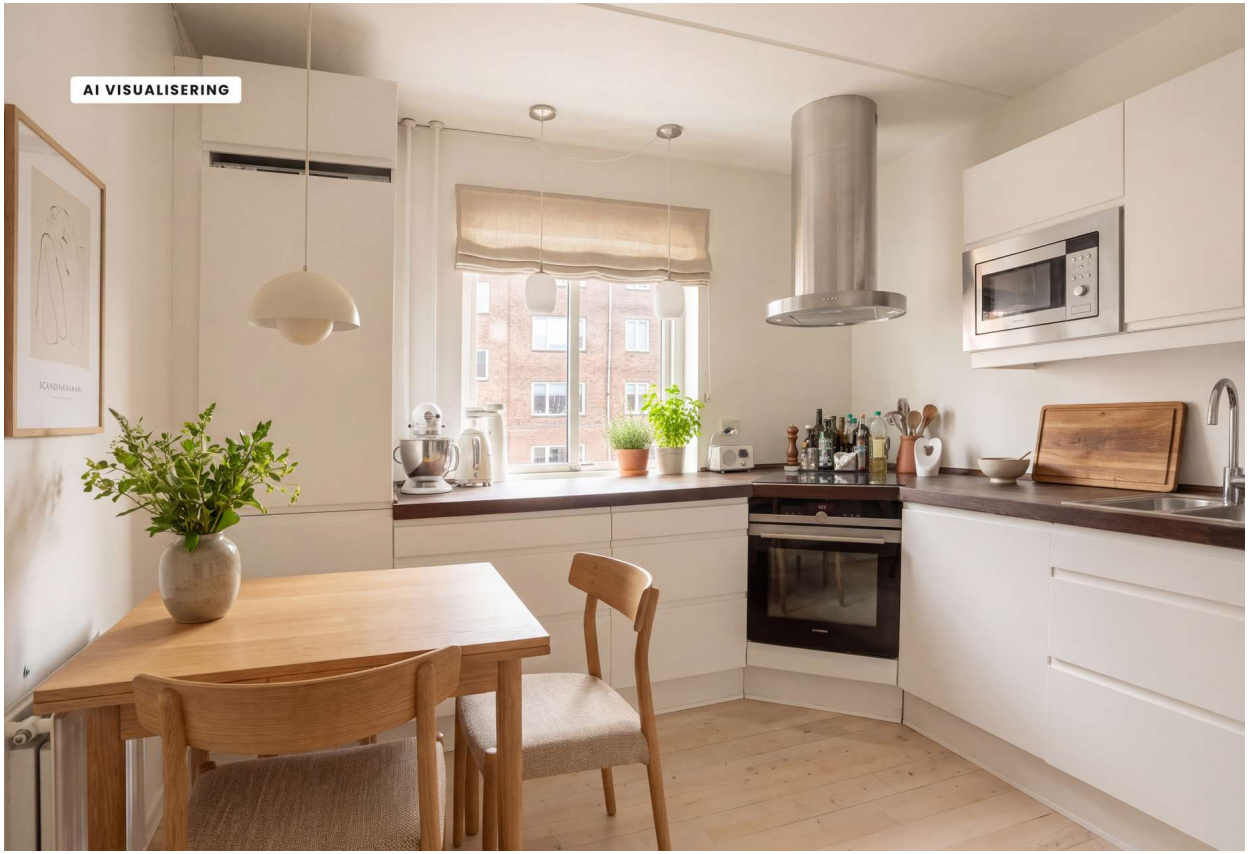
Salgsopstilling

*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: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed med flotte nyslebne gulve i Damhuskvarteret

Guldagervej ligger stille og tilbagetrukket i Damhuskvarteret, et af Vanløses mest attraktive områder. Kvarteret er præget af rolige villaveje, grønne haver og et afslappet tempo, der sjældent opleves så tæt på byen. Damhussøen og Damhusengen er tæt på og byder på gode muligheder for gå- og løbeture. Alligevel er der kun 850 meter til S-tog og metro. Herfra når man Nørreport på 8 minutter. Ejendommen har en privat og gratis parkeringsplads. Ved siden af stationen ligger det moderne indkøbscenter Kronen og et livligt område med masser af hyggelige cafeer og restauranter.

Ejendommen er af nyere dato – 1986 – i modsætning til andre ejendomme i området. Lejligheden er velholdt og indflytningsklar og der er netop slebet og lakeret gulve så de fremstår flotte. . Den veldisponerede grundplan giver mulighed for f.eks. soveværelse + arbejdsrum, gæsteværelse eller børneværelse – alt efter behov. Alternativt to soveværelser, hvis man går efter at dele lejligheden. Der er nye vinduer samt altandør fra 2026 i soveværelse samt stue.

Stue og soveværelse vender ud mod den stille og hyggelige baghave med et grønt område, der kan bruges til afslapning eller leg – og hvor en evt. barnevogn kan stå uforstyrret. Badeværelset er moderne og har en separat bruseniche.

Den rummelige altan vender mod sydvest, så den ligger i sol fra midt på dagen til langt ud på eftermiddagen. Her er fin plads til et bord og stole mv.

Ejerforeningen er veldrevet og økonomisk sund, hvilket kan give ro i maven for køber. Som nævnt kan lejligheden bruges på flere måder: Til det unge par med eller uden barn, til parret, der flytter fra deres villa, som er blevet for stor, og gerne vil tæt på byen, til den kræsne single med behov for lidt ekstra plads. Eller som delelejlighed – f.eks. som forældrekøb eller køb med forældrestøtte.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

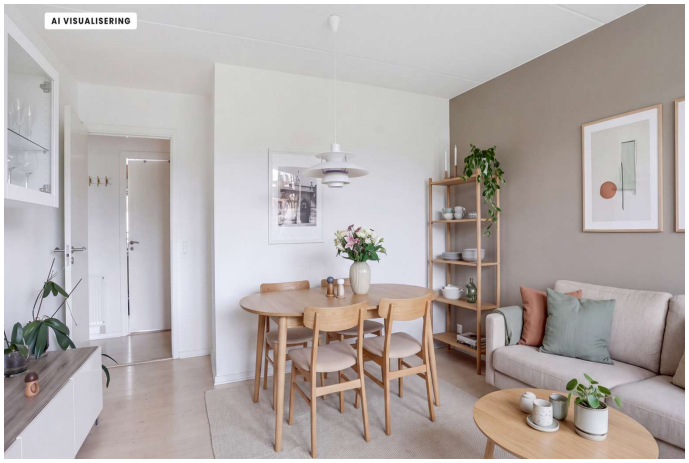
RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

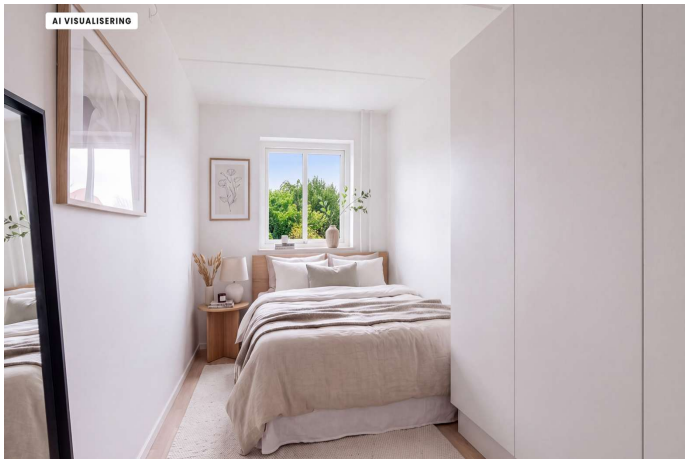
Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

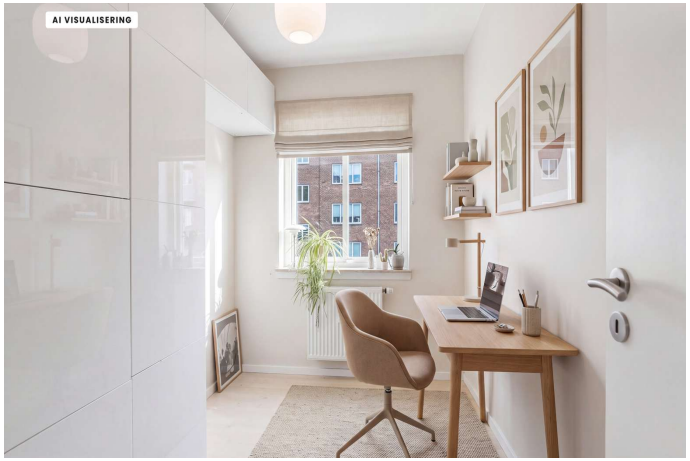
Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

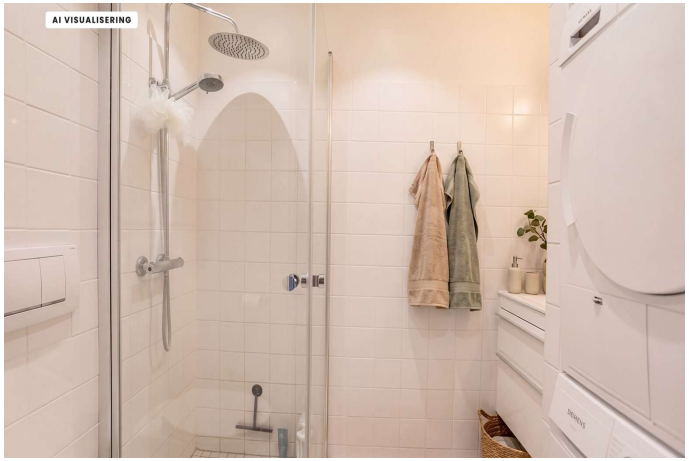
Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

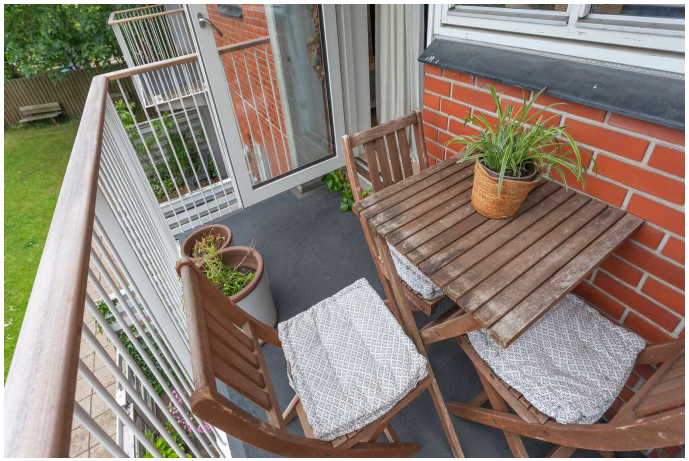
Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026











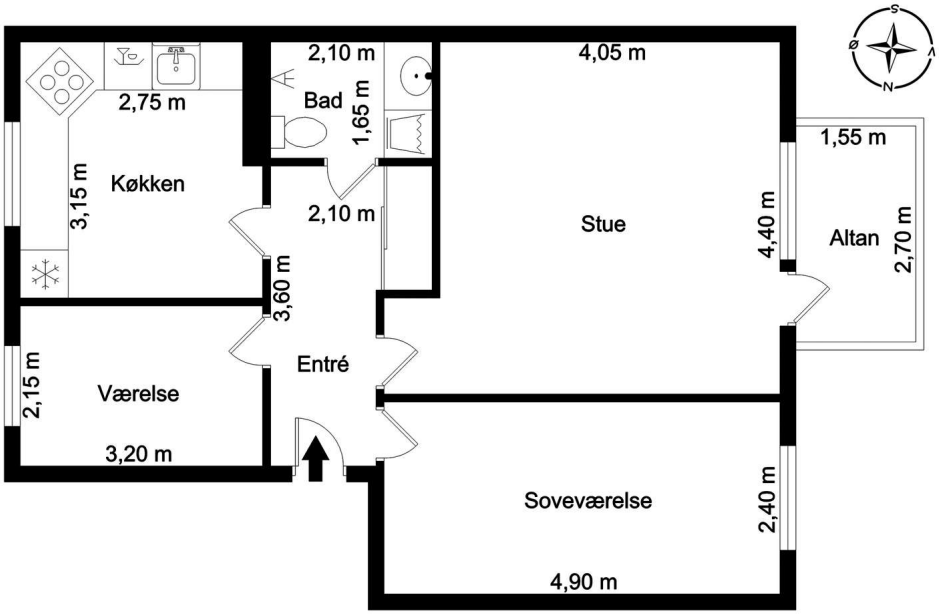
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

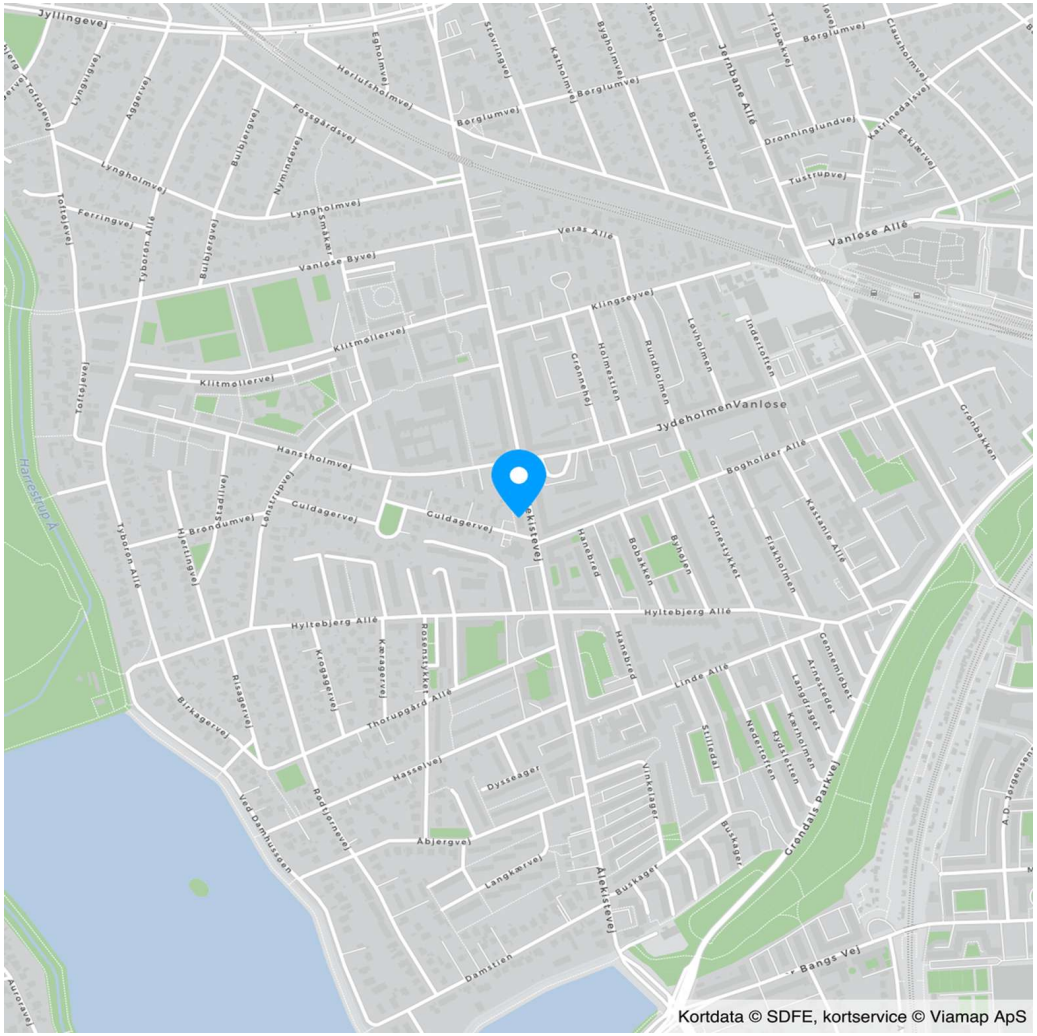
Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1172 Vanløse, København
BFE-nr.:	171374
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.831.000
Grundværdi:	1.956.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.264.800
Grundlag for grundskyld:	1.564.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	64 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	64 m^2
BBR-boligareal:	70 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.04.1922 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 24.02.1939 - Dok om vedligeholdelse af arealer, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 22.10.1985 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 05.07.1990 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 30.08.1990 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F13I)
- Nr. 7: 11.06.1997 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening
- Nr. 10: 03.05.2026 - § 1. NAVN OG HJEMSTEDForeningens navn er Ejerforeningen Guldagervej 2-4, 2720 Vanløse.

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

Ovn Siemens, Kogeplade induction Siemens, Emhætte, Mikrovn Hitachi, Køle/fryseskab Siemens, Opvaskemaskine Miele, Vaskemaskine Siemens, Tørretumbler Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.138 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste varmeforbrug for perioden: 01.04.25 - 31.03.26 er på kr. 6.137,85
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.886,00, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.550
Grundskyld	kr.	7.980
Rottebekæmpelse 2026	kr.	106
Fællesudgifter	kr.	23.214
Vedligeholdelseskonto	kr.	6.240
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.091

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr til ejerforening - køber	kr.	2.600
I alt	kr.	4.528.275

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Guldagervej 4, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526099
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 15.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.661.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Guldagervej 2-4
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 104 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum mrk. ”4, 1.tv.” jf. ejerlejlighedsskema

Fællesfaciliteter
Fælles parkeringsplads jf. ejerlejlighedsskema

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Husdyr
Ja jf. husorden pkt 2

Udlejning
Ja, se evt. vedtægterne § 22

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.33 - B3
Plan - R24.T0.6.4 - T*
Plan - R24.B.6.30 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 368
Kloakopland - 361

Medfølger ikke i handlen jf. sælgers oplysningsskema
Skabe i entre og værelse (som udgangspunkt) samt tøjstativ i soveværelse

Sælger gør opmærksom på følgende
Afløb i badeværelse skal renses løbende.
Skyl i WC cisterne mindre effektivt, forsøges afbedret ved afkalkning
Greb til vandhane i køkken sidder lidt løst

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Brusestand på badeværelse hænger løst

Sikkerhed til ejerforeningen
Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsopstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen/ grundejerforeningen.

Vedtægter
Køber er gjort opmærksom på at der er tinglyst vedtægte ændringer d 03.05.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 boligsnak - det koster ikke noget!

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

2720 Vanløse samt København