



REAL

Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.850.000
3.981
1936

Bolig m²
Værelser
Energimærke

66
3
C

Sagsnr. **14526048**

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: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026



Gennemrenoveret og stilfuld lejlighed på grænsen til Frederiksberg

På en rolig og attraktiv adresse i Vanløse på grænsen til Frederiksberg, så finder du denne smagfuldt gennemrenoverede lejlighed, hvor moderne komfort og klassisk københavnercharme går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1936 og rummer flere lejligheder i en klassisk etageejendom som er blevet løbende vedligeholdt og står rigtig flot i dag.

Lejligheden er i løbet af de seneste år blevet gennemgribende opdateret med stor sans for både kvalitet og æstetik. Her bydes du velkommen til et stilrent køkken med gode arbejdsflader samt et elegant badeværelse med gulvvarme, der tilføjer ekstra komfort i hverdagen. Flere installationer er ligeledes udskiftet, hvilket sikrer en tidssvarende bolig i flot stand.

Lejligheden har en planløsning, der gør den særdeles anvendelig – både som delejlighed og for kæresteparret, der ønsker ekstra plads og fleksible indretningsmuligheder. De lyse rum og den gennemtænkte indretning skaber en indbydende atmosfære med en behagelig rumfornemmelse.

Beliggenheden er samtidig et stort aktiv. Her bor du i kort afstand til grønne omgivelser i Grøndalsparken samt med gode indkøbsmuligheder lige i nærheden. Offentlig transport er let tilgængelig med både tog og metro fra Vanløse Station og Flintholm station, hvilket giver hurtig adgang til resten af København.

Her får du en indflytningsklar bolig, hvor moderne opdateringer, en attraktiv planløsning og en særdeles velfungerende beliggenhed 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.

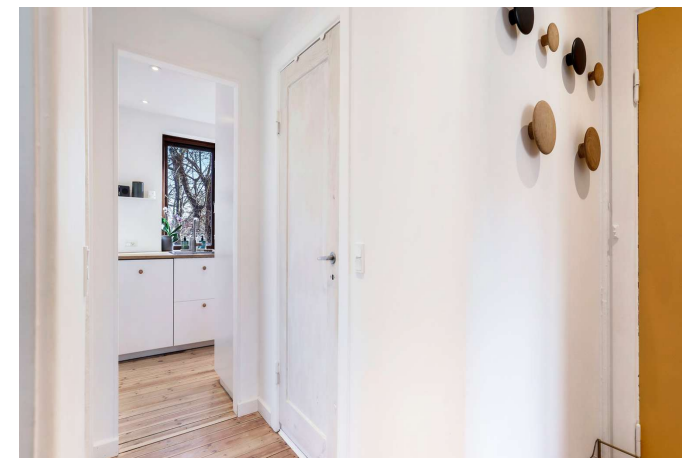
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen

Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

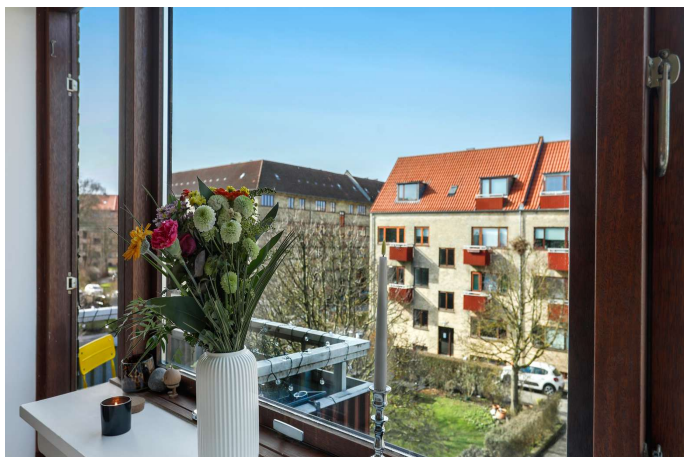
Dato: 26.03.2026



Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

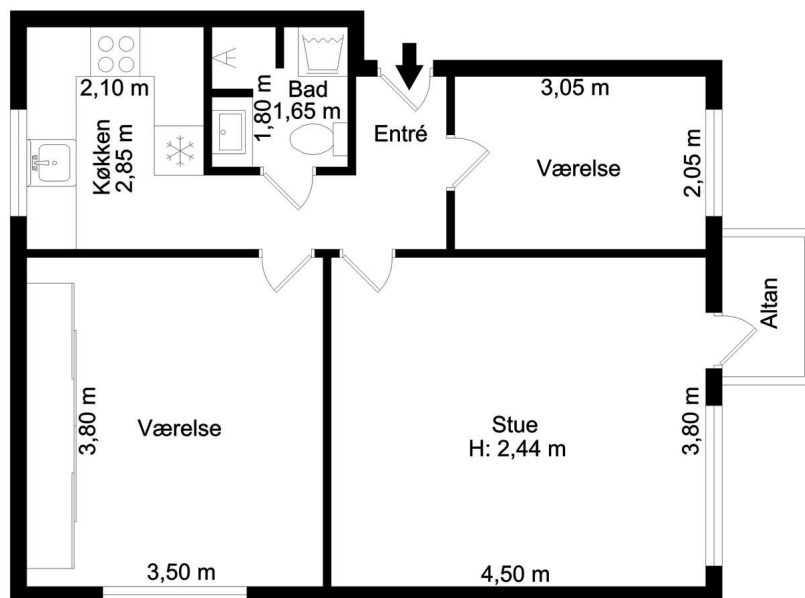
Dato: 26.03.2026



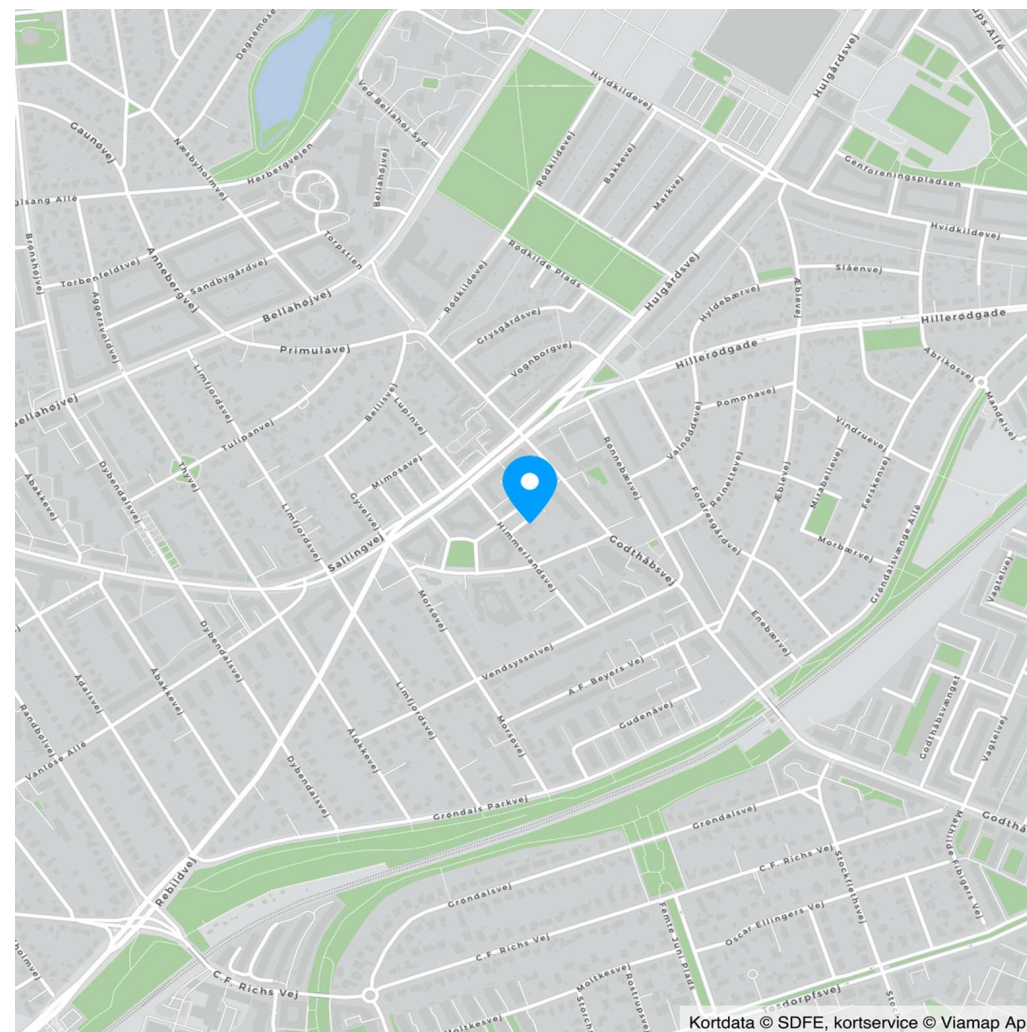
Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3189 Brønshøj, København
BFE-nr.:	113062
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.972.000
Grundværdi:	1.978.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.377.600
Grundlag for grundskyld:	1.582.400

Arealer**

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	61 m ²
BBR-boligareal:	66 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (IKEA), Ovn (IKEA), Emhætte (IKEA), Kogeplade (IKEA), Tørretumbler (Samsung), Køle/fryseskab (IKEA), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026

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: Afventer administratorbesvarelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.277 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmer betales med kr. 750,- aconto 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
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



Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	6.303	Kontantpris	kr.	4.850.000
Ejendomsværdiskat	kr.	12.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Grundskyld	kr.	8.070	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr.	4.882.950
Fællesudgifter	kr.	21.168			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 47.770			

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: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026

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
Rør/faldstamme	45.800	31.12.2025

Ejerforening

Navn: EF Himmerlandsgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 26 / 185
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

kælderrum

Fællesfaciliteter

Tørrerum, fælles aflukket have

Servitutter

- Nr. 1: 11.10.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 09.08.1928 - Anpart i sø eller mose
- Nr. 4: 12.07.1934 - Dok om vej mv, samt vejlaug mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 29.07.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 23.10.1935 - Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 22.11.1935 - Dok om bebyggelsesplan mv
- Nr. 8: 18.12.1935 - Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 9: 18.12.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 10: 25.01.1936 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 11: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 13: 11.09.2006 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan R24.B.6.17 - R24.B.6.17 - B3
Lokalplan 85 - Bellahøjvej

Andre forhold af væsentlig betydning

Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling

Husdyr
Afventer administratorbesvarelse

Udlejning
Afventer administratorbesvarelse

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

- flise ved bruseniche har et lille hak (der er ekstra fliser i kælder)
- badeværelses håndtag sidder løst
- nederste fryerskuffe er flækket
- vindue ved siden af altan dør kan kun åbnes på klem, grundet montering af altangelænder

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag.
Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Adresse: Himmerlandsvej 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 14526048
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 26.03.2026

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på 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-/år-soppgørelsen. 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.

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

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 boligsnak - det koster ikke noget!

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

2720 Vanløse samt København