



REAL

Arnestedet 9, st. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	110
Kontant	6.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.739	Grund m ²	
Byggeår	1935	Energimærke	F

Sagsnr. **14525092**

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: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026



Eksklusiv stuelejlighed med have og sjælden rummelighed

På en rolig og attraktiv adresse i Vanløse udbydes denne enestående stuelejlighed på hele 110 m². Den er skabt ved sammenlægning af to lejligheder, hvilket giver en usædvanlig rummelig og velafbalanceret bolig med et markant kvalitetspræg som sjældent ses andre steder

Lejligheden byder på hele tre soveværelser, to store stuer samt to badeværelser, hvilket gør boligen ideel til både den pladskrævende familie og det kvalitetsbevidste par, der ønsker god plads og fleksible indretningsmuligheder. Planløsningen er gennemtænkt og giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private gemakker.

Boligens absolutte signatur er det store havestykke hvor man har eksklusiv brugsret, som vender perfekt for eftermiddags- og aftensolen. Her opleves en sjælden kombination af byliv og haveidyl – et eksklusivt uderum, der forlænger boligen og skaber rammerne for både afslapning og repræsentative sammenkomster.

Lejligheden fremstår indflytningsklar og elegant, og ejendommen indgår i en sund og veldrevet ejerforening uden fælleslån. Trods nyligt gennemført facadeprojekt er økonomien solid og velfunderet.

Beliggenheden er særdeles eftertragtet med kort afstand til både Grøndalsparken og Damhussøens rekreative omgivelser. Samtidig er Vanløse Station få minutter væk og tilbyder både metro og S-tog, hvilket sikrer nem og hurtig adgang til Indre By og resten af hovedstadsområdet.

En bolig i særklasse – hvor plads, beliggenhed og privat uderum 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 Dyrvig Rasmussen



Adresse: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026

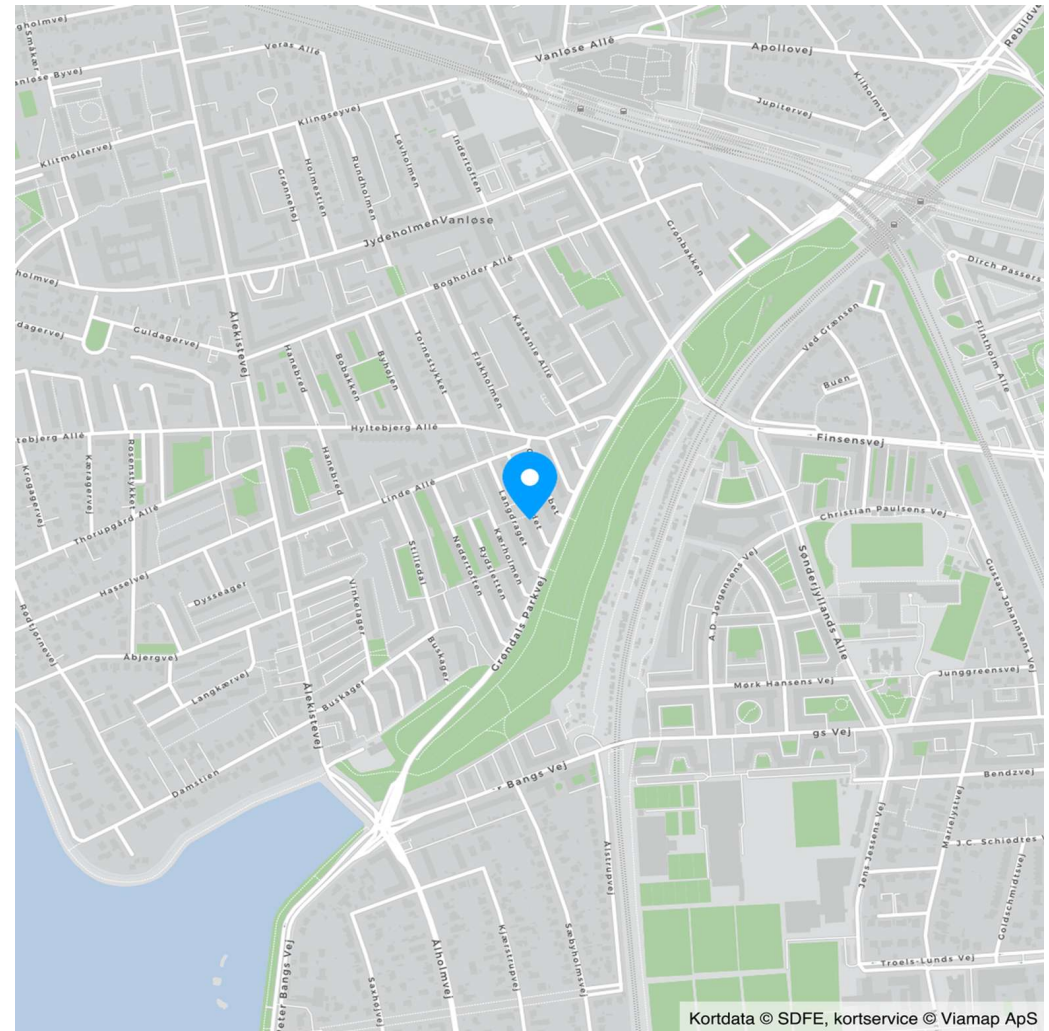




Adresse: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026





Adresse: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3007 Vanløse, København
BFE-nr.: 166428
Ejerl. Nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Tinglyst areal: 103 m²
Heraf tinglyst boligareal: 103 m²
BBR-boligareal: 110 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.600.000
Grundværdi: 368.400
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.500.000
Grundlag for grundskyld: 294.720

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (Elektrolux), Emhætte (Elektrolux), Mikroovn (Elektrolux), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Grundig) Køleskabsdør kan hænge en smule så luk-sensor ikke registrerer at køleskab er lukket.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.01.1891 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 07.04.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.07.1934 - Dok om grundejerforening mv, vej mv 1_K-I_393
- Nr. 4: 12.07.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 16.11.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_Q-I_303
- Nr. 6: 03.06.1970 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 16.11.2017 100934****
- Nr. 7: 09.11.1993 - Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. 1_K-I_393
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 9: 16.11.2017 - Tillæg til vedtægter tinglyst den 03.06.1970 - løbe nr. 5559-01.

Planer

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

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



Adresse: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026

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: Se forsikringspolice for eventuelle forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 2.625,- i aconto pr. kvartal.2
Vand er trukket ud af fællesudgifterne. Jf. regnskabet 2024 og fordelingstal var nærværende lejligheds vandudgift kr. 4.262,- i 2024.

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 F

Adresse: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.750	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	1.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Fællesudgifter	kr.	41.584	I alt	kr.	6.837.650
Vaskeribidrag	kr.	900	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	135			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.872			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.007 md. / 432.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.733 md. / 356.797 år v/24,19 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening:

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: Arnestedet 9, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 14525092
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 12.02.2026

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
	0	12.02.2026

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal:

Admin: 2 / 14

Tinglyst: 2 / 14

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, fællesvaskeri, tørrerum/loftrum jf. sælgeroplysningsskema

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr

Se ordensreglerne

Udlejning

Se dokument herom

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 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 5.

Se mere på

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er

anslået i henhold til ejendomsvurdering 2019 til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026, idet denne ejendom ikke har modtaget ny vurdering eller en foreløbig vurdering endnu. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra ejendomsvurdering 2019 og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 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 i 2026.

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

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 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