



**REAL**

## Grøndals Parkvej 60

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>159</b>
Kontant	<b>13.998.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>5.800</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>692</b>
Byggeår	<b>1927</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **156-2072**

**RealMæglerne** Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. +45 35422200 / [www.realmaeglerne.dk/lk2200](http://www.realmaeglerne.dk/lk2200)

## 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: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026



Fantastisk villa med hele 264 etagemeter! <o:p></o:p>

<o:p></o:p>

<p class="MsoNormal">Området omkring **Grøndals Parkvej 60** i Vanløse er et eftertragtet villakvarter præget af naturskønne omgivelser og gode transportforbindelser.<o:p></o:p></p><p class="MsoNormal">Ejendommen ligger direkte op til Grøndalsparken, som er et langt, grønt bånd, der strækker sig gennem Vanløse. Parken er ideel til gåture, løb og leg på legepladserne. Inden for kort afstand findes også Damhussøen og Damhusengen, som tilbyder nogle af byens bedste rekreative ruter. Villaen ligger meget tæt på offentlig transport, specielt Flitholmen, som meds-tog og metroen giver let adgang til hele byen.<o:p></o:p></p><p class="MsoNormal">Området er domineret af klassiske murstensvillaer fra 1920'erne og 30'erne, herunder selve nr. 60, som er opført i 1927.<o:p></o:p></p><o:p></o:p>

<p class="MsoNormal">Når du træder ind i haven, får du med det samme synet af en flot og klassisk muremestervilla, med en rigtig dejlig have.<o:p></o:p></p><o:p></o:p>

<p class="MsoNormal">Fra indgangen til villaen får du fra entréen adgang til stueetagen, hvor du får stort køkken alrum/spisestue, med direkte udgang til baghaven og træterrasse som løber langs villaen. I stueetagen har man yderligere 2 stuer, med stuk og høje paneler. Mellem den ene stue og spisestuen er der opsat en brændeovn.<o:p></o:p></p><p class="MsoNormal">Der er gået en trappe fra entréen op til 1. salen, hvor man har 3 rigtig gode værelser, samt et rummeligt klinkebadeværelse, samt et yderligere mindre badeværelse. Trappen fortsætter op på 2. salen, hvor du finder godtsoveværelse med indbyggede skabe og udgang til god altan – 2. salen er ikke medtaget i de opgjorte kvadratmeter.<o:p></o:p></p><p class="MsoNormal">Villaens kælder er meget funktionel og med en god loftshøjde. Udover et vaskerum/bryggers, er der 3 gode rum, som kan be-  
<o:p></o:p>

### 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.

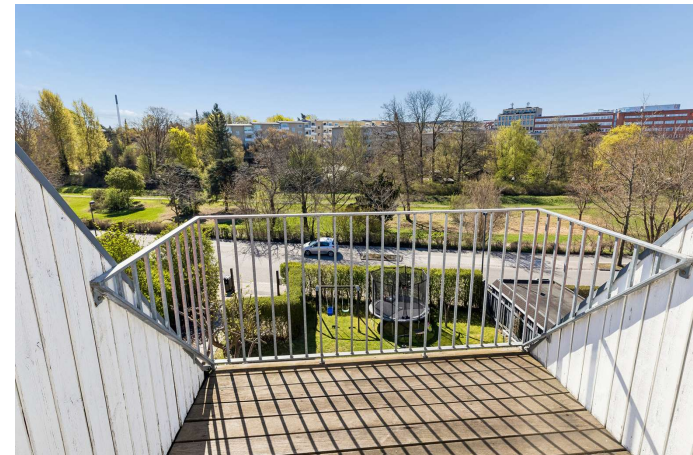
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026





Adresse: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1111 Brønshøj, København  
BFE-nr.: 6002242  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1927

**Arealer\*\***

Grundareal: 692 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 92 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 159 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 81 m<sup>2</sup>  
Garage: 19 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.649.000  
Grundværdi: 4.965.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.919.200  
Grundlag for grundskyld: 3.972.000

\*\* 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: 03.04.1916 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 30.10.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.20 - R24.B.6.20 - B1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.512 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.288	Kontantpris	kr.	13.998.000
Grundskyld	kr.	20.257	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Affaldsgebyr	kr.	3.205	I alt	kr.	14.083.850
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Brandpræventivt tilsyn	kr.	277			
Skorstensfejningsafgift	kr.	192			
Fejning af røgrør	kr.	244			
Husforsikring anslået	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.595			

#### 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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 75.845 md. / 910.134 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 62.041 md. / 744.493 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Grøndals Parkvej 60  
Kontantpris: kr. 13.998.000

Sagsnr.: 156-2072  
Ejerudgift/md.: kr. 5.800

Dato: 19.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 8.000.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.577.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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