

Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**72**
Kontant	**4.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.005**		
Byggeår	**1937**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **14526131**

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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026



Indflytningsklar lejlighed med to altaner - Tæt på Grøndalsparken samt Frederiksberg

Velkommen til en lys og gennemgribende hyggelig 3-værelses lejlighed på 72 m², smukt placeret i en klassisk ejendom fra 1937 med kun få minutters gang til Grøndalsparken. Her får du det bedste fra to verdener: den klassiske københavnerlejligheds sjæl, kombineret med et moderne og velholdt køkken og bad, der gør, at du bare kan flytte ind og nyde det. For optimal komfort har man ligeledes både opvaskemaskine samt vaskemaskine i lejligheden. Foreningen har dog en vaskekælder såfremt man ønsker at benytte industrimaskiner

Lejligheden byder på en lys stue med højt til loftet og franske altandøre ud til den ene altan, hvor eftermiddagssolen finder vej – perfekt til en kop kaffe eller et glas vin, når arbejdsdagen er slut.

Ud over stuen rummer lejligheden to velproportionerede værelser - et lyst værelse mod et grønt areal og et rummeligt soveværelse med adgang til endnu en altan, ligeledes med grønt areal ude foran. Denne indretning gør lejligheden ideel som delelejlighed for to der ønsker god plads til hver sin base, kæresteparret som gerne vil slå sig ned i et attraktivt område eller som en generøs bolig til singlen, der gerne vil have lidt ekstra albuerum.

Grøndals Parkvej ligger, som navnet antyder, i gåafstand fra Grøndalsparken som er en af Københavns mest populære grønne åndehuller. Kvarteret er kendt for sin rolige, grønne atmosfære, og du er samtidig tæt på Frederiksberg med caféer, restauranter og butikker.

Man er i gåafstand til både Grøndals Station med S-toge samt Flintholm Station som ovenikøbet har metro.

Foreningen vedligeholder løbende bygningen, hvor der blandt andet er stemt igennem for et nyt tagprojekt

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

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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

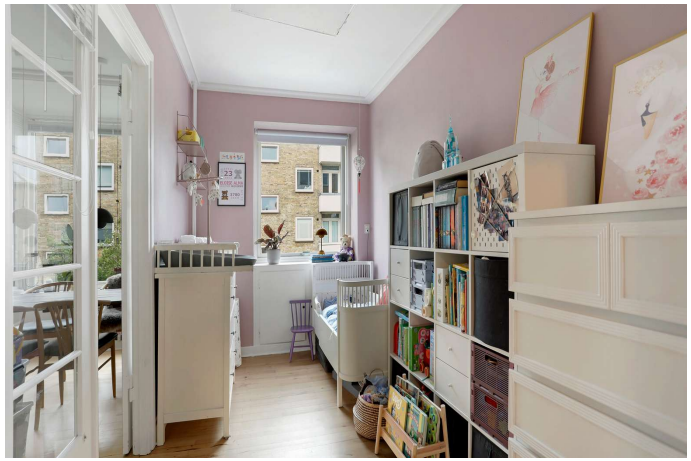
Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026









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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026









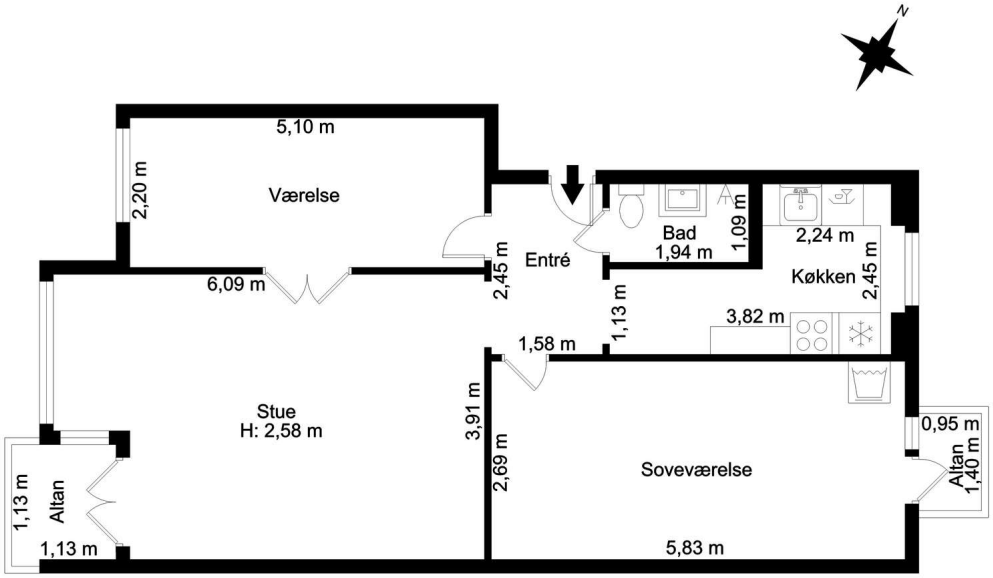
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

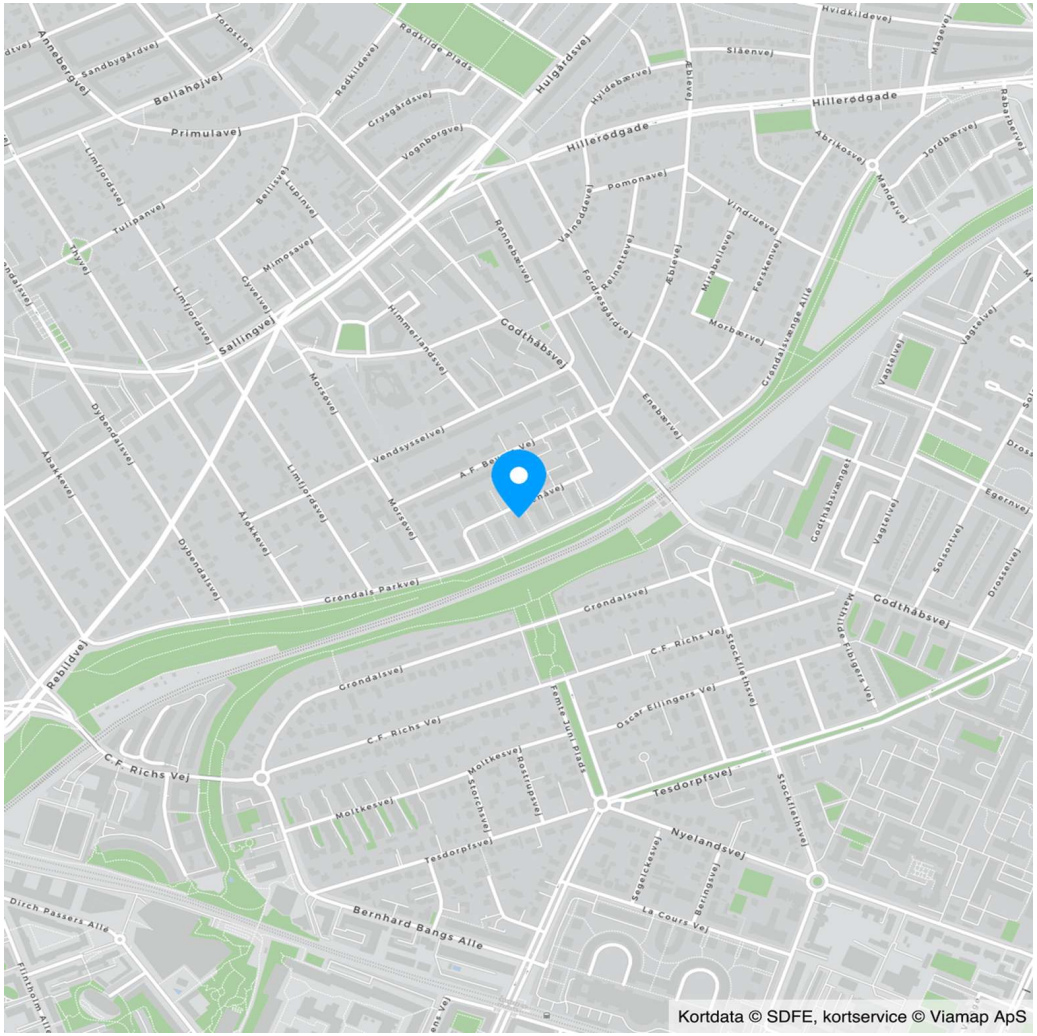
Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026



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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3259 Brønshøj, København
BFE-nr.:	113954
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.137.000
Grundværdi:	2.112.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.509.600
Grundlag for grundskyld:	1.689.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	69 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	69 m^2
BBR-boligareal:	72 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):

Ovn Ikea, Kogeplade Ikea, Emhætte Ikea, Køle/fryseskab Samsung, Opvaskemaskine Ikea, Vaskemaskine AEG, Tørretumbler AEG 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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.437 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.437 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 2.476
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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.799
Grundskyld	kr.	8.617
Rottebekæmpelse 2026	kr.	107
Fællesudgifter	kr.	20.535
Grundfond / Ekstra opsparingskonto for foreningen	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.058

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.500
Honorar for udarbejdelse af sikkerheden, anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	4.631.900

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.

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

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

Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526131
Ejerudgift/md.: kr. 4.005

Dato: 02.11.2026

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. 12: hovedstol kr. 25.000
Nr. 13: hovedstol kr. 2.376.000
Nr. 14: hovedstol kr. 435.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån på ca. kr. 238.926 - kr. 1.440 pr. mdr - Se andre forhold		02.11.2026

Ejerforening
Navn: EJERFORENINGEN GRØNDALSHAVE
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 15 / 1000
Tinglyst: 15 / 336
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum nr 16

Fællesfaciliteter
Vaskeri, tørretumbler og tørrerum findes i kælderen under hver ejendom. Der er cykelkælder under hver ejendom og cykelstativer ud for gavlene af nr. 17 og 18 mod Gudenåvej. Cykler må ikke stilles uden for cykelstativerne og cykelkældrene.

Servitutter
- Nr. 1: 12.07.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 22.11.1899 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, samt spildevand
- Nr. 3: 10.07.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 31.10.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 25.02.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_S-IV-B_285
- Nr. 6: 19.05.1937 - Dok om arealer, der skal henligge uindhegnede som adgangsveje for brandvæsenet
- Nr. 7: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 12.03.1992 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 9: 28.08.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 11: 30.10.2000 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening - tillæg
- Nr. 15: 24.06.2026 - VEDTÆGTERforEjerforeningen Grøndals Parkvej 14-20, Gudenåvej 17-19”Ejerforeningen Grøndalshave”

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

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.O.6.13 - O1*
Plan - R24.B.6.17 - B3
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 357

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.

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

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.

Kommende fælleslån
På ekstra ordinær generalforsamling d 24.06.2026 blev der vedtaget følgende:
Forslag om udskiftning af tag, fjernelse af asbest, partiel renovering af for- og bagfacade inkl. Gavle, udbedring af kældervæg og betondæk m.v.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 17.428.400.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via indestående likviditet i foreningen på kr. 1.500.000, og de resterende kr. 15.928.400 finansieres via optagelse af byggelån samt efterfølgende fælleslån og kontantindbetalinger fra ejere.

Forslaget vil medføre en anslået udgift på kr. 15.428,40 pr. fordelingstal som kontantindbetaling før igangsættelse af byggesagen (således disse ejer ikke er med i byggekreditten), kr. 15.928,40 pr. fordelingstal som kontantbetaling ved byggeregnskabet/afleveringsforretningen eller kr. 1.151,95 i bruttoydelse pr. fordelingstal årligt for de ejere som er med i fælleslånet.
Se vedlagte oversigt over de individuelle omkostninger fordelt på ejere.

Læs gerne dokumentet: EF - Referat XGF 24.06.2026 + EF - Ejerfordeling 030626

Renovering af altaner
Administrator oplyser følgende: Bestyrelsen har på generalforsamlingen . 9. september 2021 vedtaget renovering af altaner. De samlet økonomiske konsekvenser heraf kendes endnu ikke.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr
Det er tilladt at holde husdyr, så længe de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde må ikke luftes på fællesarealerne. Hundeposer skal snøres til og smides i de udendørs dagrenovationsbeholdere.

Fælles årlig arbejdsdag
Mød op på den årlige arbejdsdag og tilbring nogle timer med dine medbeboere under hyggelige forhold. Ingen kvalifikationer udover godt humør og gå-på mod er krævet.
Undervejs serveres frokost, og når dagen er vel overstået, er der hygge med aftenspisning. Bestyrelsen giver besked om datoen i god tid inden arbejdsdagen.

Garager
Ejerforeningen råder over 8 garager, som udlejes til beboerne. Kontakt Administrator for yderligere information om pris, venteliste osv.
Garagerne er kun til opbevaring af biler og motorcykler. Der kan kun lejes en garage pr. lejlighed.
Brændstof udover indhold i tank og normal reservedunk må ikke opbevares i garagerne på grund af brandfare.
Garagetaget må ikke betrædes, ligesom der ikke må henstilles noget på taget.

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