



REAL

Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.795.000
4.005
1937

Bolig m²
Værelser
Energimærke

72
3
D

Sagsnr. **14526131**

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: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026



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 københavnlejligheds 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 delejlighed 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 albuenum.

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.

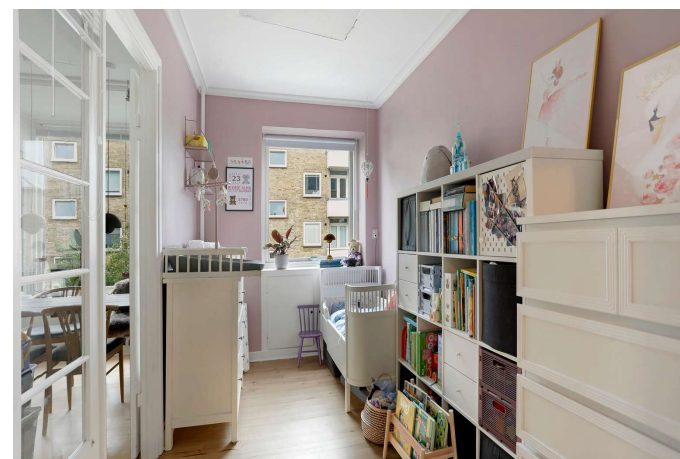
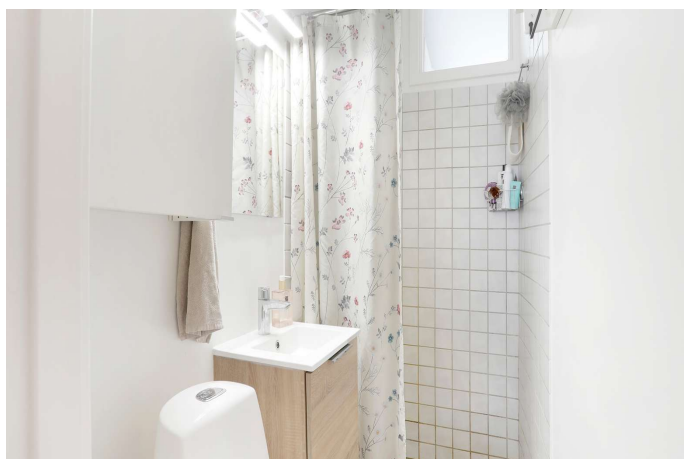
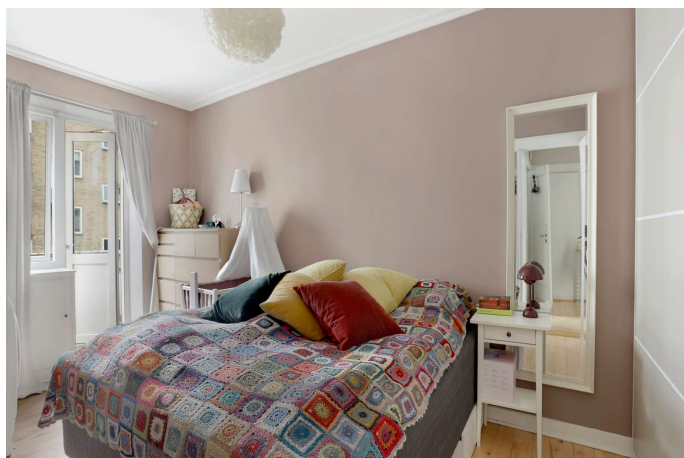
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen

Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026



Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

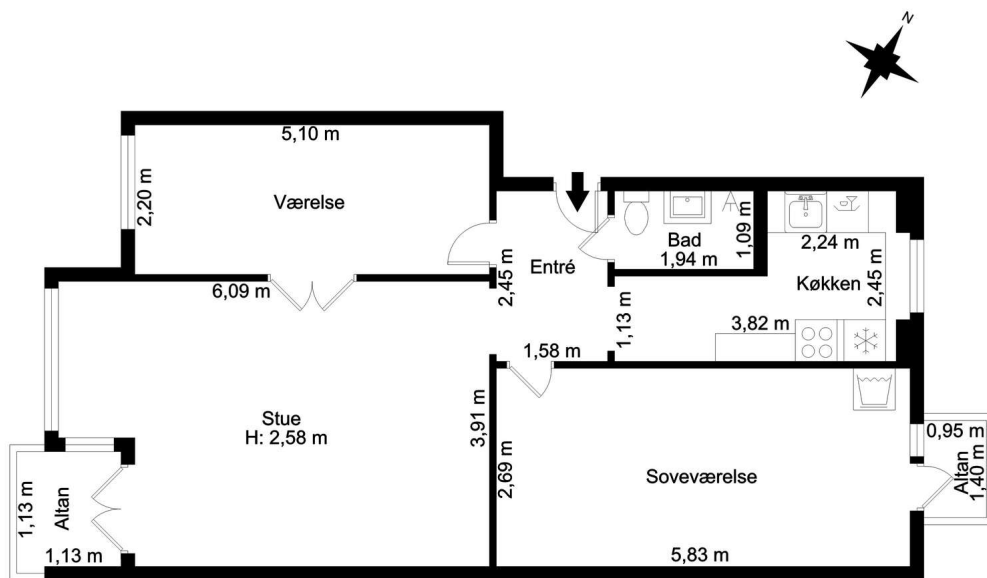
Dato: 18.09.2026



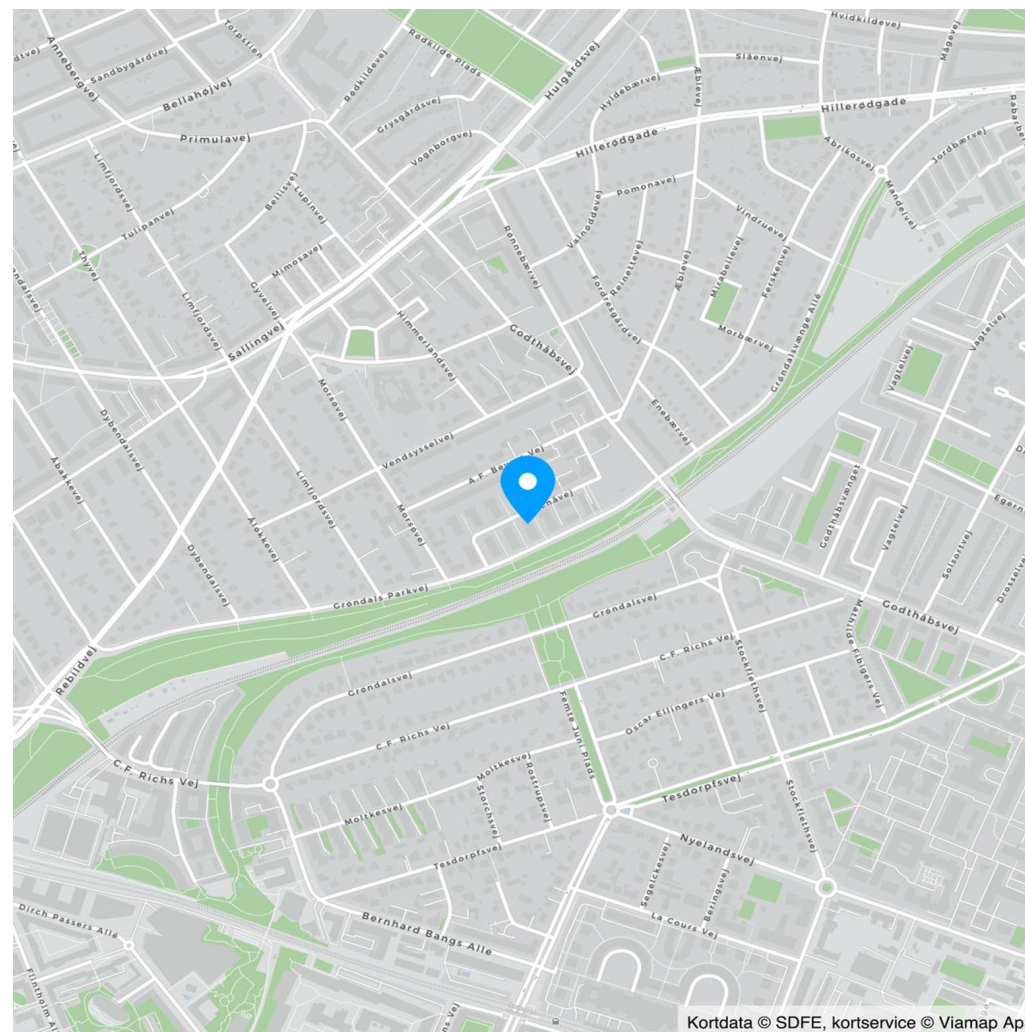
Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026

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.



Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.437 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: 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.

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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. 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

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
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.	4.833.100

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.058

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 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026

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

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån på ca. kr. 238.926 - kr. 1.440 pr. mdr - Se andre forhold		18.09.2026

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 17

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, hegsmur 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 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen 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. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.



Adresse: Grøndals Parkvej 18, 1. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 18.09.2026

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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 byggeregnskab/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.

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 bolignak - det koster ikke noget!

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

2720 Vanløse samt København