

Salgsopstilling

Ejendomsmægler Camilla Lindhard ApS

Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Søndervej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026



Beskrivelse:

Totalrenoveret 2 vær. i Vanløse – her findes drømmehjemmet for den kræsne køber til en pris København ikke kan matche, og S-toget gør resten af verden tilgængelig

Et godt forældre-køb, eller til parret, der elsker god kvalitet. Lejligheden er nyrenoveret med kompromisløs kvalitet. Her er intet overladt til tilfældighederne.

Scharling Woodwork har designet og udført alle detaljer, bl.a. køkken i pigmenteret eg med fingertappede skuffer, nye plankegulve, specialdesignede skabe, radiatorskjulere mv. Her kan man flytte direkte ind uden at løfte en finger. Alle de unikke detaljer skal opleves.

Plads til livet – øverst i ejendommen.

Lejligheden ligger på øverste etage, så du har ingen naboer over hovedet. Der er et virkeligt godt lysindfald i lejligheden i alle rum. Til forældre-købet er det oplagt – da der er to soveværelser, indflytningsklar stand og udlejning tilladt.

Vanløse på den gode måde

Islev S-togs station ligger lige bag ejendommen – du er i hjertet af København på få minutter. Vanløses hyggelige bymidte med caféer og butikker er en kort cykeltur væk, og dagligvareindkøb klares uden besvær med både Netto og Rema 1000 i gåafstand. Ejendommen fra 1946 rummer 20 lejligheder fordelt på tre bygninger med et grønt fællesareal, havebænke og et godt sammenhold blandt beboerne. Fælles vaskeri og kælderrum er inkluderet.

Indretning :

Entré med indbygget garderobe i pigmenteret eg, stort badeværelse med bruseniche, indbygget skab, Corian vask., og væghængt toilet. Stort spisekøkken - et helt nyt Scharling Woodwork snedker køkken i hvidpigmenteret eg med indbygget køle/fryseskab og corian bordplade. Stor stue med et godt lysindfald, stor nok til at rumme både sofa og seng, hvis I er to der deler. Soveværelse med flot radiatorskjuler, og udsigt over grønne områder.

Praktisk : Udlejning : Tilladt. Husdyr : Med med bestyrelsens tilladelse.

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: Camilla Lindhard

**Ejendomsmægler
Camilla Lindhard ApS**

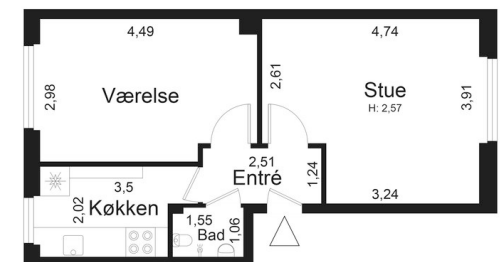
Dexter Gordons Vej 45
2450 København SV
Tlf. +45 22859595
info@camillalindhard.dk
www.camillalindhard.dk



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Søndervej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3316 Husum, København
BFE-nr.: 120736
Ejl.nr. 20
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Opført/ombygget år: 1946

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 46 m²
heraf tinglyst boligareal: 46 m²

BBR-boligareal: 51 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.971.000,00
Grundværdi: 1.300.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.576.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.040.000,00

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.2.1923 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, samt en udstykningsplan mv
26.5.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.9.1945 Dok om hegn, hegnsmur, forsynings-/afløbsledninger mv. AKT 1_L-III_213
1.3.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. AKT 1_L-III_213
20.5.1952 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. AKT 1_L-III_213
18.4.1958 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. AKT 1_L-III_213
30.10.1967 Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering
10.4.1978 Medd i h t §65a i privatvejloven. AKT 1_L-III_213
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1_F-I_13
19.11.1996 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening. AKT 1_L-III_213
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

type: Indbygget ovn mærke: Siemens
type: Indbygget emhætte mærke: Wilt
type: Keramisk kogeplade mærke:
type: Integreret opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch

Alle hvidevarer er helt nye og har ikke været brugt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.147,25

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der, jf. , på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning om forholdet hos egen juridiske rådgiver.

Udlejning: Ja, tilladt

Lettere forurening i området

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022, og i 2025 (og 2026) på vurderingen pr. 1. januar 2024. Da 2022- og 2024-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023 og foreløbige 2024-vurderinger i november 2024. Disse foreløbige vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag, indtil den endelige vurdering foreligger og der sker herefter efterregulering af beskatningen. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

... Fortsættes på side 6



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.041,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Grundskyld 2024	kr. 5.304,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 22.892,04	Tinglysningsafgift debitorskifte	kr.	1.730,00
Rottebekæmpelse	kr. 92,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
		Ekspeditionsgebyr debitorskifte, sikkerhed til ejerforeningen	kr.	3.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.329,72	I alt	kr.	3.323.380,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.207 md./ 218.480 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.842 md./ 178.101 år v/ 24,50 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.8.2026. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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. købers peneginstitut om yderligere rådgivning.



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin:
Tinglyst: 40/1000
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 43.000,00 i form af: Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum

Vaskekælder, fælles have



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 430000341
Ejerudgift/md.: kr. 3.027

Dato: 10.8.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.