

Salgsopstilling

Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 430000269
Ejerudgift/md.: kr. 3.028

Dato: 3.1.2026



Beskrivelse:

Billig og delevendig 2 - vær. til renovering, tæt på S-tog og grønne områder.

Her er lejligheden til 1. gangs køberen, forældre købet eller det unge par, der gerne vil ind på boligmarkedet. Beliggenheden i Vanløse er god hvis du skal med S-tog, da Islev Station ligger lige bagved ejendommen, og der kun er en kort cykeltur til Vanløses hyggelige bymidte med masser af butikker, caféer og indkøbsmuligheder. Når der skal handles ind, ligger der en Netto og en Rema 1000 i gå afstand fra lejligheden, og lige rundt om hjørnet er der et pizzeria og en blomsterforretning.

Ejendommen er fra 1946 og indeholder i alt 3 bygninger med i alt 20 lejligheder. Der er et grønt fælles område med blomster, og havebænke. Der er fælles vaskeri i kælderen og dispositionsret til et stort kælderrum.

Indretning :

Entré med plads til garderobe, badeværelse med brus - gulvet trænger til en renovering, køkken med hvide skabe, soveværelse med udsigt over grønne områder og tog banen, stor stue med godt lysindfald. Der er trægulve i lejligheden, der er fine - men trænger til en afslibning.

Lejligheden ligger øverst i ejendommen, så man har ingen overboer.

Udlejning : Ja

Husdyr : Kun 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.

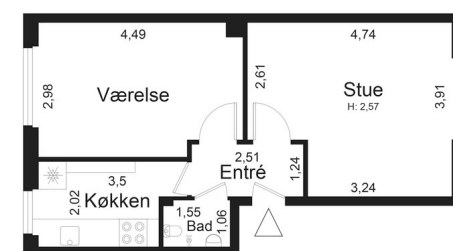
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarelig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 430000269
Ejerudgift/md.: kr. 3.028

Dato: 3.1.2026



Vejledende tegning uden målestok



Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 430000269
Ejerudgift/md.: kr. 3.028

Dato: 3.1.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3316 Husum, København
BFE-nr.: 120736
Ejl.nr. 20
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
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

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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.

Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse Kontantpris: kr. 2.375.000		Sagsnr.: 430000269 Ejerudgift/md.: kr. 3.028	Dato: 3.1.2026
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Oplyses snarest Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Udlejning: 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 salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 10.147,25 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug		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 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. 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.	
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.		Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme ... Fortsættes på side 6	
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			

Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse		Sagsnr.: 430000269		Dato: 3.1.2026	
Kontantpris: kr. 2.375.000		Ejerudgift/md.: kr. 3.028			
Ejerudgift 1. år:		Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.041,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.375.000,00
Grundskyld 2024	kr.	5.304,00	Notering af ejerskifte	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr.	22.892,04	Tinglysningsafgift debitorskifte	kr.	1.730,00
Rottebekæmpelse	kr.	100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.150,00
			Ekspeditionsgebyr debitorskifte, sikkerhed til ejerforeningen	kr.	2.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	36.337,72	I alt	kr.	2.397.380,00
			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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.541 md./ 150.486 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.327 md./ 123.919 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 3.5 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: 10.11.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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.

Adresse: Søndervigvej 130, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 430000269
Ejerudgift/md.: kr. 3.028

Dato: 3.1.2026

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:

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. 2.375.000

Sagsnr.: 430000269
Ejerudgift/md.: kr. 3.028

Dato: 3.1.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.