

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Halvt dobbelthus med 121 kvm under tag og solrig have

I Vanløse skal du se disse fine rammer, som befinder sig i et halvt dobbelthus fra 1951. I stueplan har du tre værelser, et stilfuldt badeværelse og et lyst køkken i åben forbindelse til stuen. Herudover får du en rummelig kælder med vaskerum, tre disponible rum og endnu et badeværelse. Udenfor venter en solrig have med to flotte træterrasser.

Indenfor møder du et charmerende, åbent opholdsmiljø med sprossede vinduer og sildebensparket. I den rummelige stue kan du nemt indrette dig med sofagruppe og bogreol. Køkkenet ligger i åben forbindelse til stuen og fremstår indbydende med spisekrog, hvide elementer samt udgang til en skøn træterrasse. I stueplan får du glæde af tre værelser, hvoraf det ene har egen udgang til terrassen, samt et badeværelse, som fremstår stilrent og moderne. I kælderen finder du vaskefaciliteter, et ekstra badeværelse med gulvvarme og rigelig plads til opbevaring i tre disponible rum hvoraf bryggers også har gulvvarme.

I kælderen er der ligeledes adgang til krybekælder på ca. 40kvm til diverse opbevaring.

Til boligen hører en dejlig have. Her kan du nyde solen på de to træterrasser, hvoraf den ene er sydvestvendt, og den anden peger mod øst. På havens græsareal er der rig mulighed for både leg og haveprojekter.

Din nye adresse ligger i Vanløse, tæt på alle hverdagens fornødenheder. I gåafstand har du S-tog, indkøb og pasningstilbud, og er du på cykel, kan du nå Damhusengens Skole og metroen på få minutter. Dermed har du nem adgang til København og byens puls. Naturen får du fornøjelsen af ved nærliggende Utterslev Mose.

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.

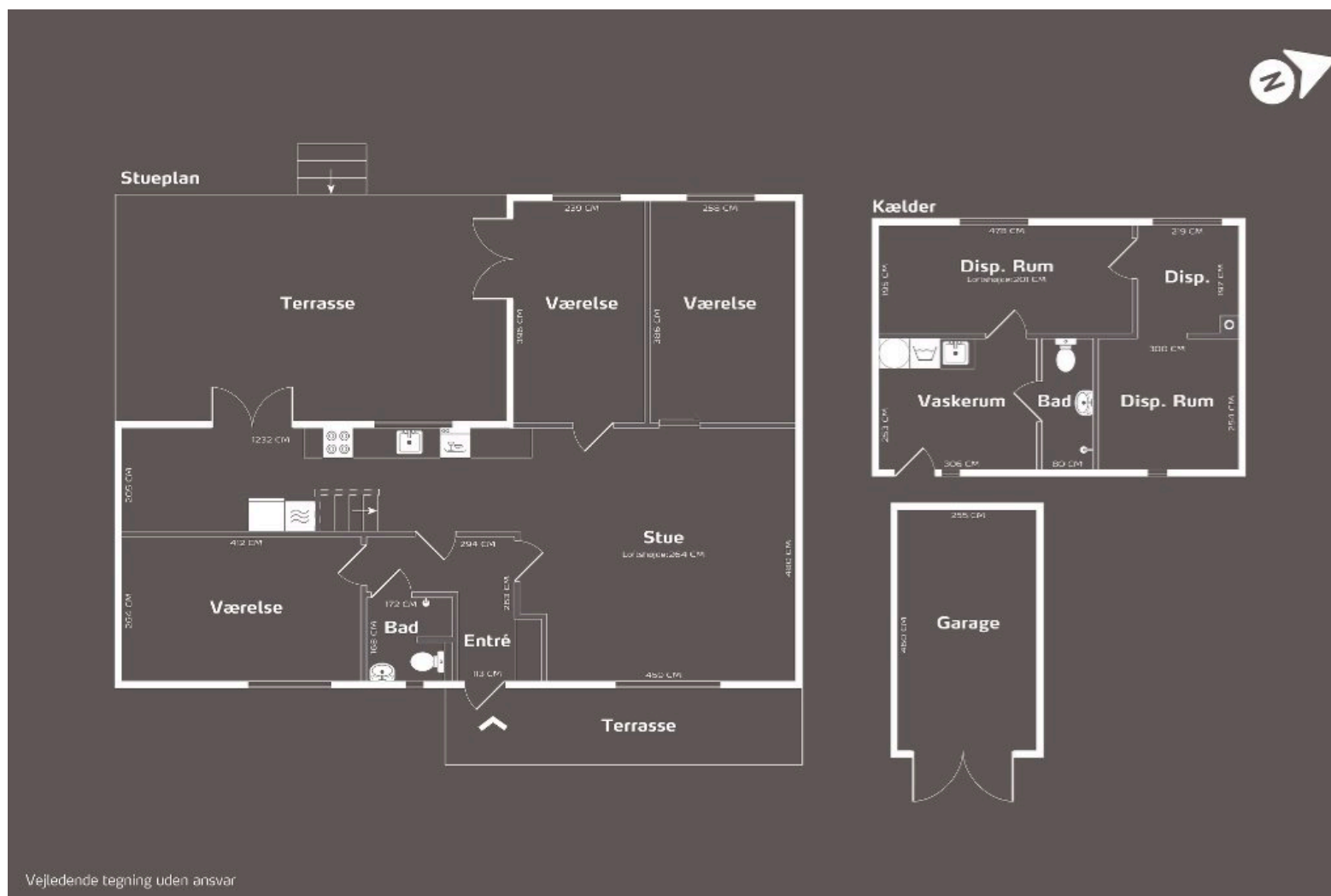
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael H. Mårtensen

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
 Ejerudgift/md.: kr. 3.103

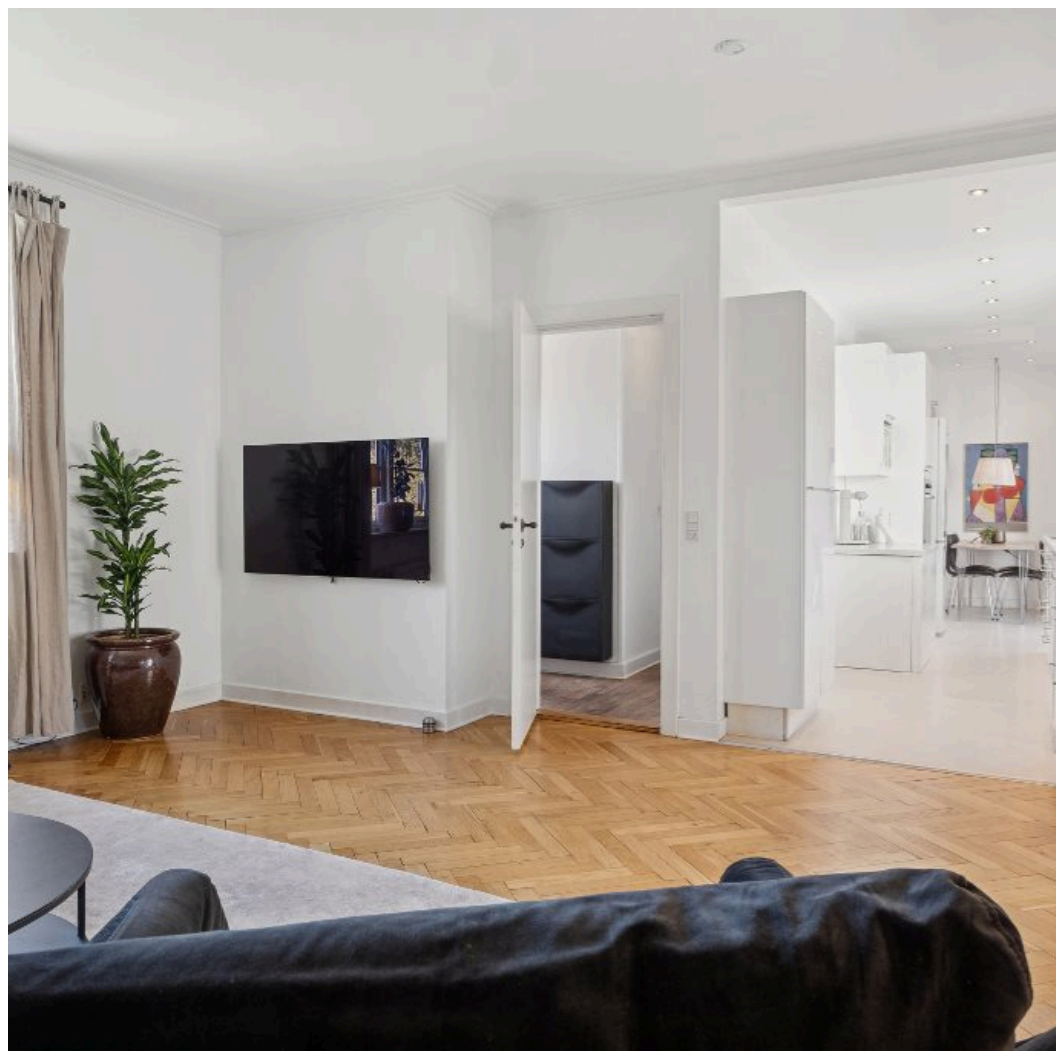
Dato: 28.4.2025



Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

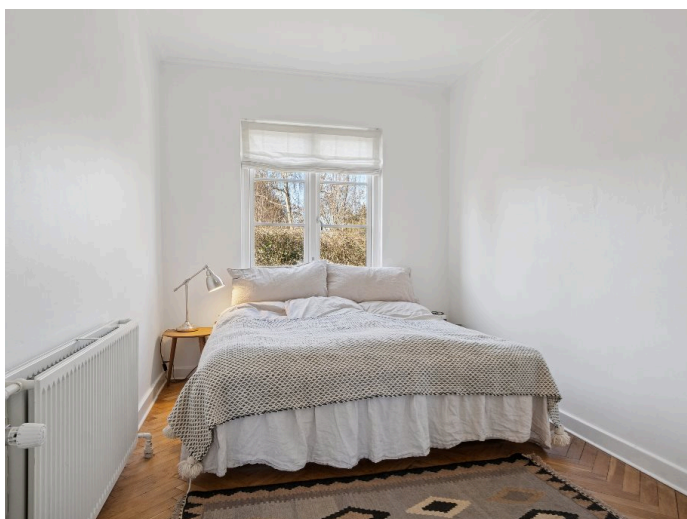
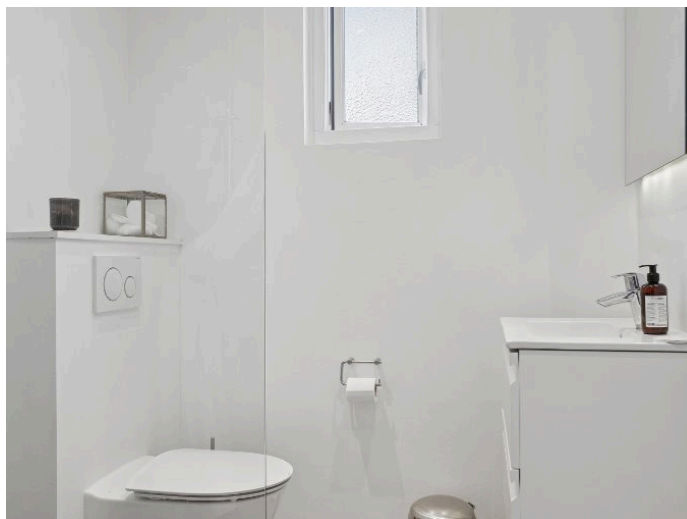
Dato: 28.4.2025



Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025



Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ideel anpart (rækkehus)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1088 Vanløse, København
BFE-nr.: 6031352
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.089.000,00
Grundværdi: 6.864.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.835.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.745.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 734 m²
- heraf vej: 211 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 80 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Bolgareal i alt: 80 m²
Andre bygninger: 12 m²
-heraf Garage 12 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.12.1879 Dok om slamkiste
2.12.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.3.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.11.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
8.5.1951 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
24.9.1970 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
8.8.2008 Dok om sameje, indeholder bestemmelser om forkøbsret mv. (udvidet påtaleret) Tillige lyst pantstiftende
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Vanløse Ny Villakvarter
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Ja, med kr. I form af: Ingen

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Kogeplader induktion mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: Mikrobølgeovn mærke:

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
 Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.600,00 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug jf. ejendommens energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anpartsforhold:

Fordelingstal:

Sikkerhed til samejet:

Forhøjelse?

Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Brugsret og fællesfaciliteter:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Lettere forurening

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.

Privat fællesvej

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundejerforening, anslået	kr. 1.434,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 3.590,00	Indskud til grundejerforening, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 94,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 14.461,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 14.002,50	Forhøjelse af sikkerhed til grundejerforening mv.
Husforsikring	kr. 3.655,65	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.237,71	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.620 md./ 427.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.993 md./ 347.910 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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforening

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 17-X0002123
 Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Pt. ukendt - afventer administratorbesvarelse.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.626.951,57	1.626.951,57	1.634.500,63	DKK	2,71	55.915,08	25,25	2.95				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette 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.

Vi gør opmærksom på, at vi anvender fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Vangsåvej 5B, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 17-X0002123
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 28.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Afventer sælgers besvarelse.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau Ingen. Se mere på www.kulturarv.dk