



REAL

Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	66
Kontant	4.875.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.425	Altan	Ja
Byggeår	1958	Energimærke	C

Sagsnr. **151d1088**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse

Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088

Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026



Velkommen til en særligt lys og indbydende ejerlejlighed på 66 m², hvor planløsning, atmosfære og beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en veldisponeret 3-værelses bolig fra 1958, som fremstår i virkelig flot stand og med et udtryk, der straks føles hjemligt og gennemført. Lejlighedens hjerte er det lyse køkken-alrum, som skaber en dejlig ramme om både hverdag og samvær, og de to gode værelser giver fleksible indretningsmuligheder til soveværelse, hjemmekontor eller børneværelse.

Det helt særlige ved boligen er den imponerende sydvendte altan, som er usædvanlig stor og giver et skønt uderum med masser af sol og plads til både loungemøbler, planter og hyggelige stunder i det fri. Altanen tilfører lejligheden en helt unik værdi og forlænger boligens leverum markant i årets lyse måneder. Hertil kommer en fin entré og et pænt badeværelse, som fuldender den funktionelle og indbydende boligoplevelse.

Ejendommen er en del af en rigtig sund og veldrevet forening uden fælleslån, hvilket giver tryghed og stabilitet i hverdagen. Som en ekstra fordel er der parkeringsmulighed til foreningen mod et symbolsk beløb, hvilket er en sjælden og attraktiv detalje i området. Derudover er der godkendt et nyt gårdprojekt, som bliver en fantastisk park i Vanløse og finansieres af Københavns Kommune. Det løfter ejendommens omgivelser betragteligt og understreger områdets udvikling og kvalitet. Se AI billede under billeder.

Beliggenheden på historiske Helga Larsens Plads er både charmerende og praktisk. Her bor du tæt på metro, indkøb og grønne åndehuller, og samtidig er der kort afstand til den skønne Damhussø, som indbyder til gåture, løb og afslapning i naturskønne omgivelser. En unik lejlighed med sjældne kvaliteter, flot stand og en beliggenhed, der er svær at overgå.

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.

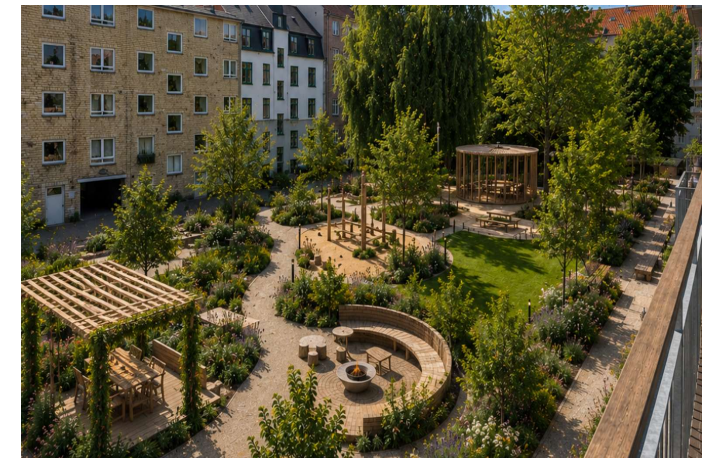
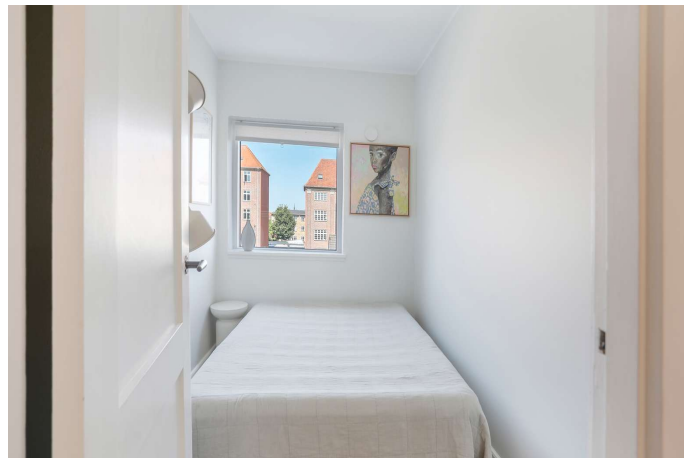
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

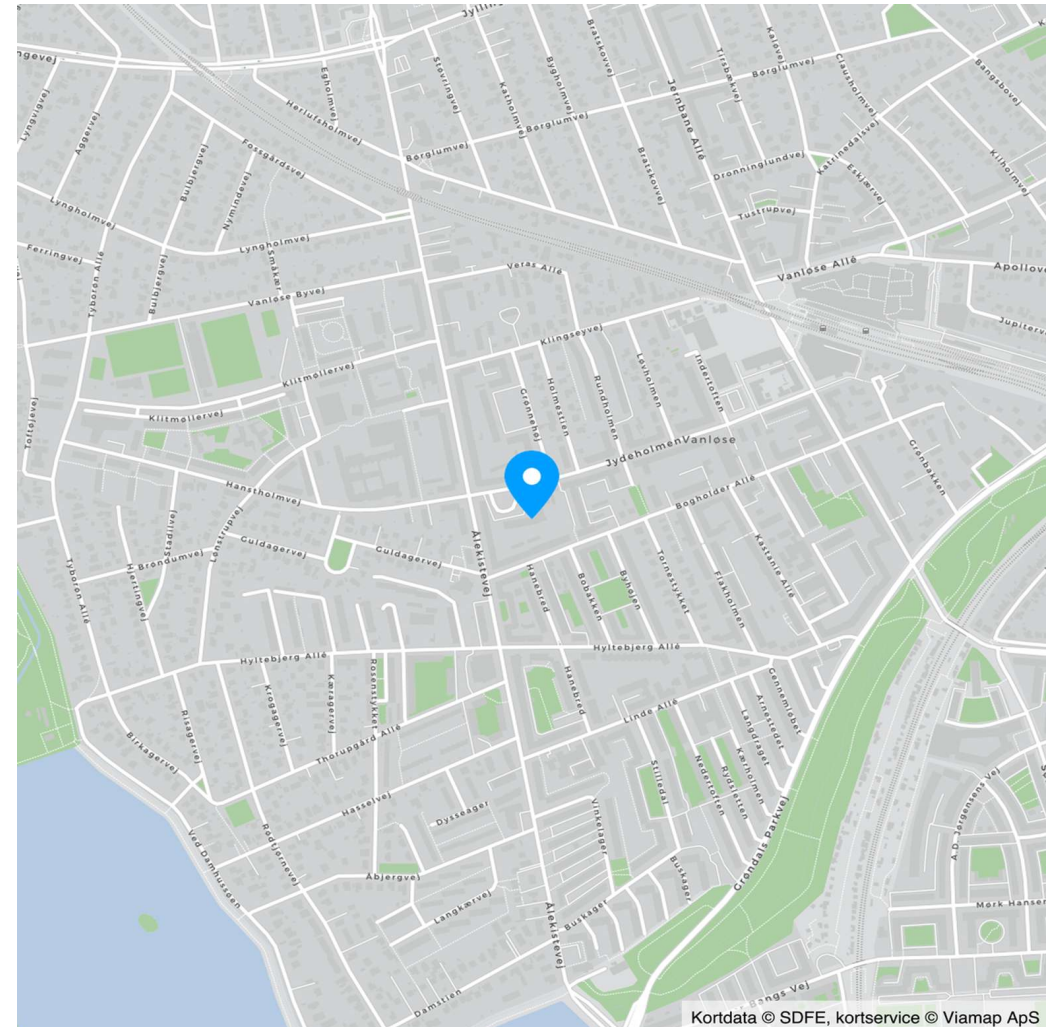
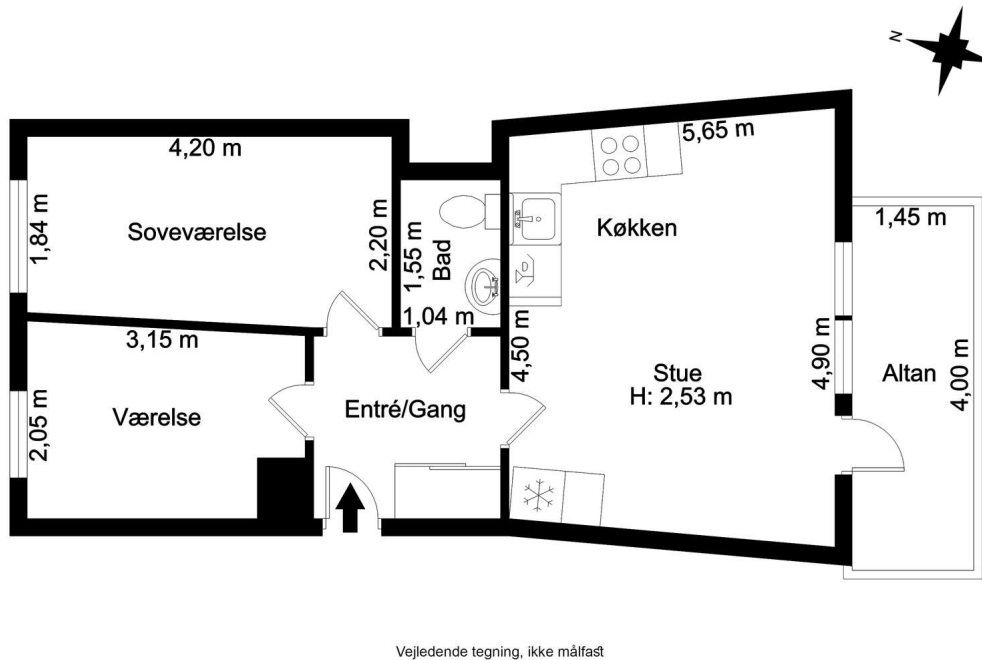
Dato: 03.08.2026



Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026





Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 3426 Vanløse, København
BFE-nr.: 168283
Ejerl. Nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Tinglyst areal: 59 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer 59 m²
BBR-boligareal: 66 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Alle Hårde hvidevare medfølger (2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.520 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C



Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Rottebekæmpelse, anslået
Fællesudgifter, anslået
Internet
Ejendomsværdiskat anslået
Grundskyld anslået

kr. 130
kr. 18.600
kr. 1.260
kr. 11.444
kr. 9.661

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administator, anslået
I alt

kr. 4.875.000
kr. 31.150
kr. 3.000
kr. 4.909.150

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 41.095

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/nettoydelser 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.563 md. / 318.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.728 md. / 260.733 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026

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:

Nr. 17: hovedstol kr. 3.109.000

Nr. 18: hovedstol kr. 477.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 20 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 21.10.1891 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 2: 27.03.1895 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 3: 20.11.1928 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 1_K-I_239 - oprindelig tinglyst den 16.10.1928.
- Nr. 4: 17.04.1934 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, Q 79 III
- Nr. 5: 03.09.1951 - Bypanvedtægt
- Nr. 6: 05.09.1952 - Dok om færdselsret mv, fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 30.09.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 21.04.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 9: 21.12.1956 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 10: 22.07.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_642
- Nr. 11: 01.06.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_642
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 03.10.1996 - anm hæftelser Vedtægt for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 14: 18.12.2001 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_Q-I_642

Planer

Kommuneplan R24.B.6.28 - R24.B.6.28 - B3

Lokalplan 19 - Bogholder Allé

Lokalplan 19-1 - Bogholder Allé tillæg 1

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Tilladt jf.

Husdyr

Tilladt jf.

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag.

Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via



Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.425

Dato: 03.08.2026

jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig bygning

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

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer. Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

<<<http://www.ringtre.dk>>>

<<<http://www.ringtre.dk>>> letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">>
</http:></http:>

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Planer – Gentofte Kommune

Kommuneplan, planstrategi mm -

<https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/kommuneplan/>

Spildevandsplan - <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/67#/>

Anlægsprojekter - <https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!