

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **66** |
| Kontant | **4.495.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **3.577** | 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

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
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. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026



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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026













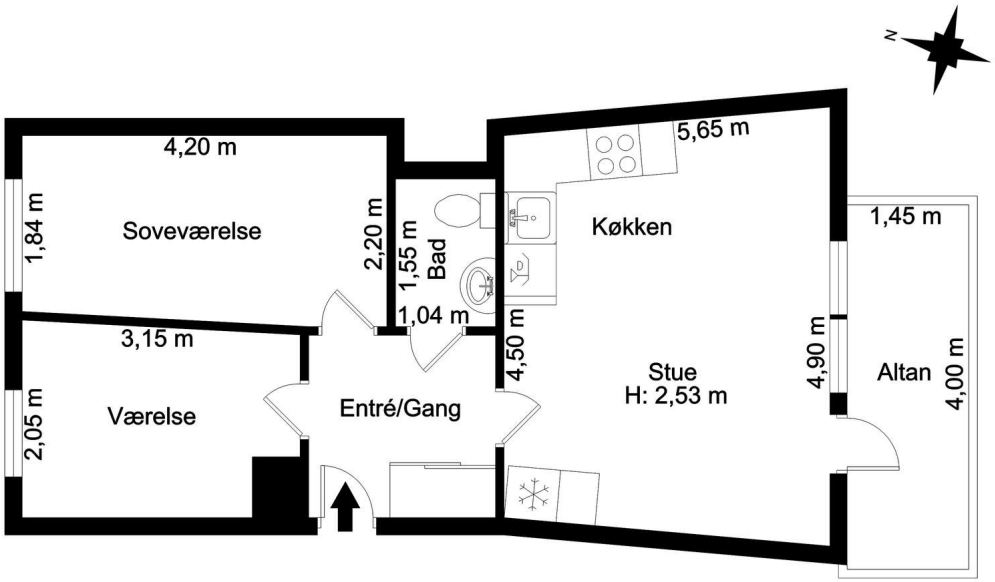

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

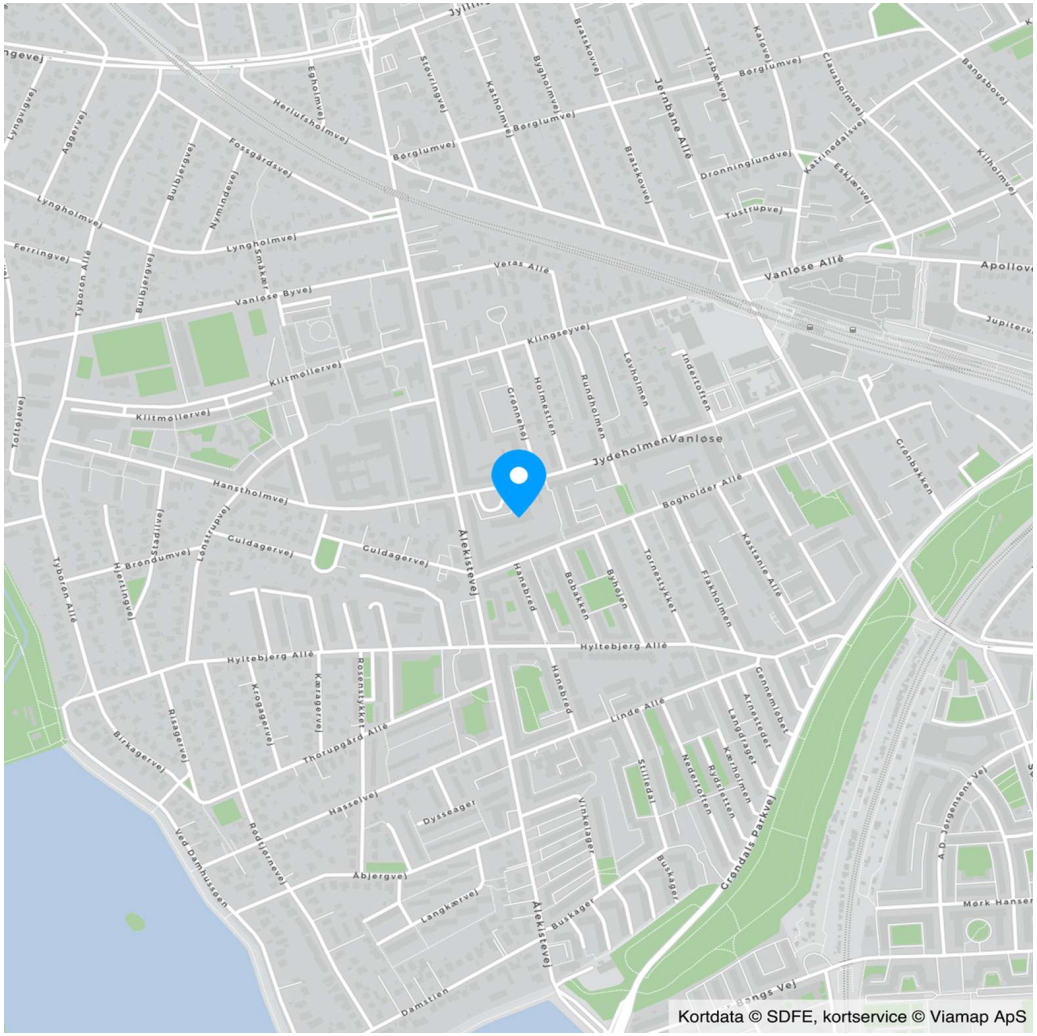
Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026




Vejledende tegning, ikke målfast






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.805.000 |
| Grundværdi: | 2.368.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.244.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.894.400 |

**Arealer****

| | | |
|---|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 59 | $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | | $m^2$ |
| - Heraf andre tinglyste arealer | 59 | $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 66 | $m^2$ |

** 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):

Komfur (Ikea), Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Ikea), Køle/fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg



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: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 2.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme med kr. 210 pr. måned.

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 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: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.444 |
| Grundskyld | kr. | 9.661 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 130 |
| Fællesudgifter | kr. | 20.427 |
| Internet via ejerforening | kr. | 1.260 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 42.923 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 28.850 |
| Ejerskiftegebyr til administrator | kr. | 2.825 |
| Navneskilt, anslået | kr. | 500 |
| I alt | kr. | 4.527.175 |

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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.230 md. / 254.757 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Nærværende lejlighed deltager ikke i fælleslånet. Der er personligt og pro rata for lånet efter fordelingstal. | | 30.10.2026 |

**Ejerforening**
Navn: E/F Jydeholmgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 20 / 1000
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. 5: 03.09.1951 - Byplanvedtægt, påtegning af d. 24.03.2015
- Nr. 5: 03.09.1951 - Byplanvedtægt
- 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
Offentlig plan -

**Andre forhold af væsentlig betydning**
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Mægler er medejer af ejendommen.

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Mægler er medejer af ejendommen.

**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/


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Helga Larsens Plads 14, 2. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 151d1088
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 30.10.2026

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Privat fællesvej**
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jvf. Privatvejslovens § 44.
Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i brutto/nettoydelsen.

**Områdeklassificeret - byzone**
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.

**V1 forurening**
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

**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.

**Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet antal værelser afviger fra BBR, idet der reelt er 3 værelser, men er registeret 2 på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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!