



**REAL**

## Vinkelager 27, 4. tv., 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>83</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.712</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1970/2010</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **14525212**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://www.realmaeglerne.dk/vanlose)

## 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: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026



### Velkommen til Vinkelager 27, 4. tv – en sjældent udbudt penthouse i hjertet af Vanløse

Denne fantastiske lejlighed kombinerer rummelige kvadratmeter med moderne komfort, alt sammen pakket ind i en rolig og attraktiv beliggenhed tæt på byens pulserende liv. Med en øverste etage og en generøs planløsning på 83 m<sup>2</sup> bolig plus en 21 m<sup>2</sup> brugbar loft/hems, har du masser af muligheder for at udnytte pladsen, uanset om du har brug for et kontor, opbevaringsplads eller måske en hyggelig læsehjørne.

Lejligheden byder på et stort og lyst soveværelse samt et godt børneværelse – begge med en vidunderlig udsigt. Det stilrene badeværelse er udstyret med bruser, gulvvarme og en praktisk vaskesøjle.

**Hjertet af boligen** er den lyse og indbydende stue og køkken/alrum, hvor loftet til kip og de store vinduespartier skaber en fantastisk atmosfære, der fyldes med dagslys. Fra stuen er der adgang til en skøn vestvendt altan, hvor du kan nyde eftermiddagssolen og betragte nabolaget i fred og ro.

Det moderne køkken har masser af opbevaringsplads, opvaskemaskine og en god arbejdsflade, perfekt til både hverdagsmåltider og gæstemiddage.

Ejendommen, der er opført i 1970, gennemgik en grundig renovering mellem 2008 og 2010, hvor blandt andet tag, termovinduer, altaner og facade blev skiftet og efterisoleret. Der er også blevet installeret nye opgangsdøre og dørtelefonlæg.

Den velfungerende ejerforening sørger for et godt naboskab, og de lave ejerudgifter gør det ekstra attraktivt. Foreningen tilbyder fællesfaciliteter som fællesvaskeri, cykelkælder, beboerrum, hobbyrum samt et grønt fællesareal med både legeplads og grillplads. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og der er mulighed for billig fiber-net. Husdyr er tilladt.

**Beliggenheden er ideel** – du er tæt på Vanløse Centrum, metrostation, Kronen shoppingcenter og et væld af indkøbsmuligheder. For naturelskere ligger Damhussøen kun få hundrede meter væk, og her kan du nyde rolige gåture og den smukke natur.

Alt i alt er dette en sjælden bolig, der forener sjæl, funktionalitet og masser af plads. Her er du klar til at flytte ind og skabe dit eget hjem!

### 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: Kasper Christensen



Adresse: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026





Adresse: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026



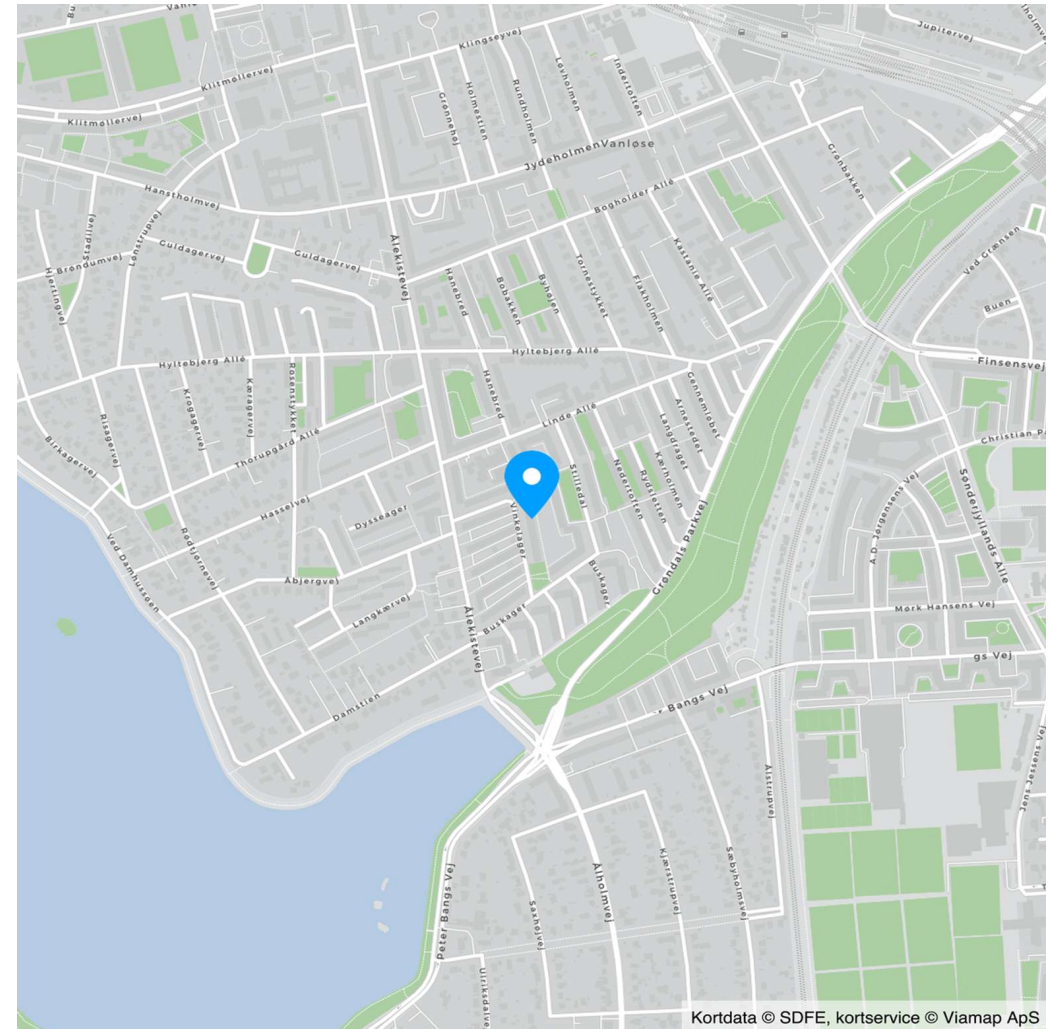
Adresse: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3482 Vanløse, København
BFE-nr.:	169152
Ejerl. Nr.:	52
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.122.000
Grundværdi:	2.859.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.297.600
Grundlag for grundskyld:	2.287.200

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ukendt), Køle/fryse- skab (Siemens), Opvaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.08.1887 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 19.09.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 18.03.1937 - Dok om vej. Indeh. økonomiske forpligtelser
- Nr. 4: 18.06.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv ..
- Nr. 5: 24.10.1977 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_R-I\_240
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
- Nr. 7: 29.05.2009 - dekl. om, at ejerl. 49, 50 og 51 skal anvendes til helårsbeboelse og ingensinde må anvendes til feriebolig
- Nr. 8: 23.11.2010 - I anledning af, at Teknik- og Miljøforvaltningen ved byggetilladelse af 2. marts 2007 vedrørende etablering af ny etage og indretning af 10 boliger, ejerlejlighed nr. 49-58, samt opsætning af altaner mod gade og gård på 1. - 2. - og 3.
- Nr. 9: 23.11.2011 - Fællesgård
- Nr. 11: 21.01.2025 - § 1Navn, formål, medlemskab og hæftelse

**Planer**

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

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



Adresse: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.990 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a'conto månedvis med kr. 511,-  
Vand betales a'conto månedvis med kr. 224,-  
El betales a'conto månedvis med kr. 350,-

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.

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: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.818	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	11.665	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	115	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	14.388	Ejerskiftegebyr til ejerforening, anslået	kr.	2.500
Internet	kr.	1.560	I alt	kr.	5.534.175
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	44.545		

**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: Vinkelager 27, 4. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 14525212  
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 09.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
	0	09.03.2026

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Vinkelager 19-29 kasserer  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 77 / 4767  
Tinglyst: 77 / 4767  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Pulterrum i lejligheden

**Fællesfaciliteter**

Cykelparkering, vaskekælder, bordtennis, fællesvaskeri.  
Mulighed for at låne festtelt, borde og stole samt diverse værktøj.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Tilladelse til husdyr: Tilladt jf. administratorbesvarelsen

Tilladelse til udlejning: Tilladt jf. administratorbesvarelsen

Oplysninger fra det offentlige:

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

Sælger oplyser:

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

Et stik udtag i stuen fungerer ikke aktuelt (ved trappen til repoen).

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

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 salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København