

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>5.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.838</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **14526058**

**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: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026



### Sjældent udbudt lejlighed med eksklusiv brugsret til stor have

Velkommen til Langdraget 1, st.tv. – en sjældent udbudt lejlighed med et usædvanligt stort havestykke med eksklusiv brugsret.

Boligen fremstår indbydende og i indflytningsklar stand med en god og funktionel planløsning. Her får du to regulære soveværelser, en lys og rummelig dagligstue samt en hyggelig spisestue i åben forlængelse af køkkenet, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen.

Køkkenet er af nyere dato og fremstår stilrent med gode arbejdsforhold og fine opbevaringsmuligheder. Her er der blandt andet installeret Quooker, som bidrager til ekstra komfort i dagligdagen.

Lejlighedens helt store højdepunkt er det tilhørende havestykke, som er markant større end normalt for området. Lejligheden har eksklusiv brugsret og giver rig mulighed for at skabe et privat uderum med plads til både afslapning, udeliv og hyggelige stunder.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med under 50 meter til Grøndalsparken, hvor grønne omgivelser er lige uden for døren. Samtidig er du tæt på Vanløse Station med metro og S-tog samt Kronen, der tilbyder et bredt udvalg af butikker og indkøbsmuligheder.

En attraktiv bolig for dig, der ønsker en velindrettet lejlighed med en sjældne kombination af byliv og privat uderum.

### 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 Dyrvig Rasmussen

Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

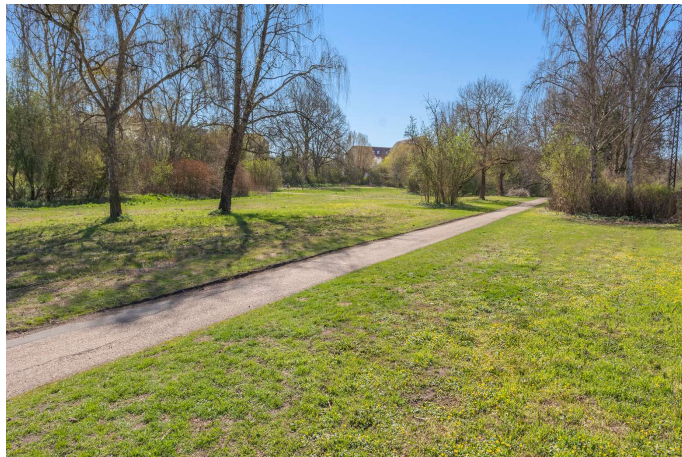




Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

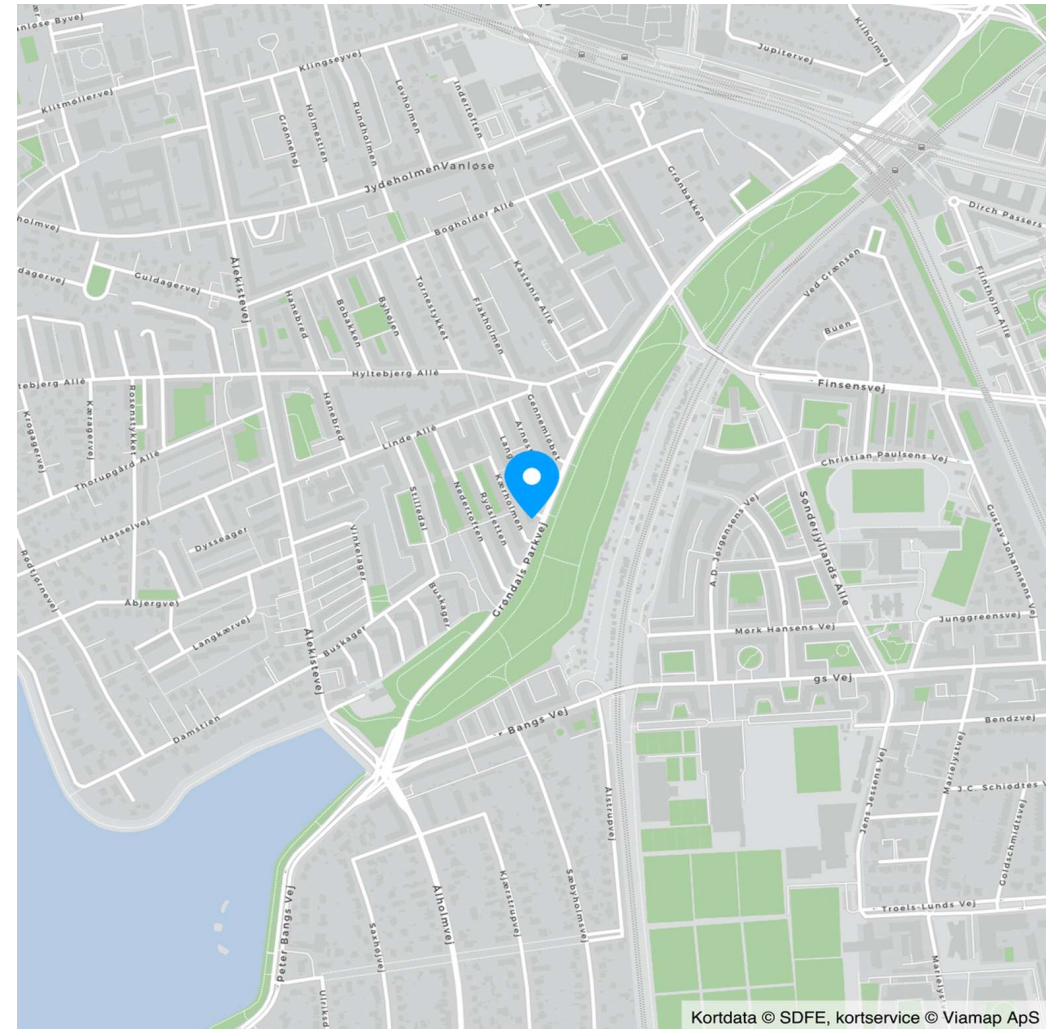
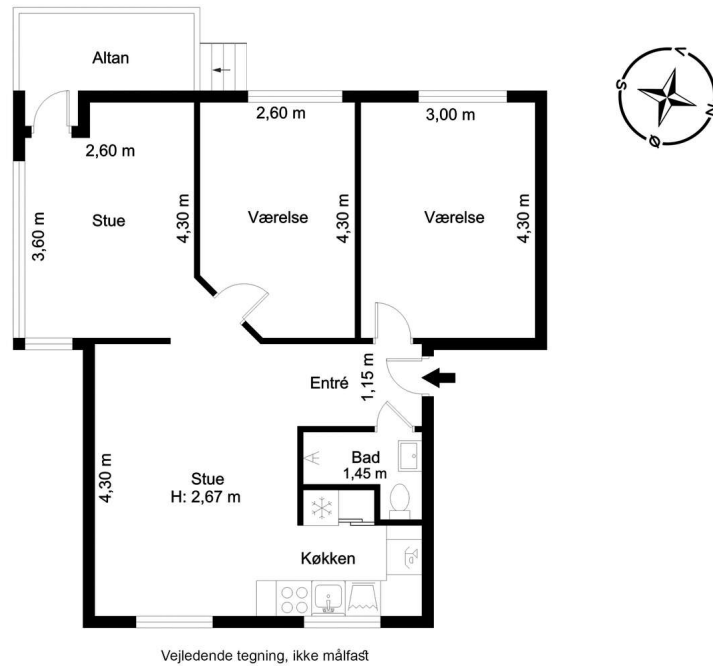
Dato: 03.05.2026



Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3016 Vanløse, København
BFE-nr.:	166895
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.071.000
Grundværdi:	2.026.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.456.800
Grundlag for grundskyld:	1.620.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	73 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	78 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.01.1891 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 2: 07.04.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 03.07.1934 - Dok om grundejerforening mv 1\_K-I\_402
- Nr. 4: 12.07.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 20.12.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_K-I\_401
- Nr. 6: 20.11.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, akt (R539 III)
- Nr. 7: 28.06.1969 - Vedtægter for ejerforening 1\_K-I\_402
- Nr. 8: 01.07.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_K-I\_402
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 10: 12.11.1997 - Vedtægter for ejerforening, Tillæg

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Quooker - PRO3 (Electrolux), Kogeplade (Progress), Ovn (Progress), Emhætte (Witt), Køle/fryseskab (Vordingborg Plus, Skuffer i fryser er knækkede)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.276 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

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

Der betales kr. 940,- i aconto varme samt kr. 440,- i aconto vand 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 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 D



Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.530	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	8.266	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelse	kr.	112	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesugifter, aconto	kr.	25.152	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.000
			I alt	kr.	5.231.875
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.060		

**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: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

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. 12: hovedstol kr. 1.061.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 216.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 292.000

**Gæld udenfor købesummen**

**IngenEjerforening**

Navn: E/F Langdraget 1-3

Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 73 / 751

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Tørrerum/-loft, cykelkælder

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Husdyr

Afventer administratorbesvarelse

Udlejning

Afventer administratorbesvarelse

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. 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. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendoms-mægleren for yderligere informationer.

ELLER

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendoms-mægleren for yderligere informationer.

ELLER

Ejendommen er ifølge 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. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendoms-mægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsverdi, grundverdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-



Adresse: Langdraget 1, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 14526058  
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 03.05.2026

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. 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.

#### Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmesi-de, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejen-dommens afløbsforhold.

#### Abonnementer

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

#### 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](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf)

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

# 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