

REAL



Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	3.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.914		
Byggeår	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **14526051**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / 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 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026



Høj stuelejlighed tæt på Vanløse Station og Damhussøen

Velkommen til denne charmerende og lyse lejlighed på Vinkelager 13. st.th i det eftertragtede Vinkelager. Her får du en perfekt kombination af ro, funktionalitet og en fantastisk beliggenhed tæt på metro, offentlig transport samt de naturskønne områder ved Damhussøen, Damhusengen og Grøndalsparken.

Lejligheden har en rummelig entré med plads til overtøj og sko. Det store og funktionelle køkken byder på rigelig skabs- og bordplads samt udgang til en altan som er nordøstvendt og dermed giver god mulighed for at nyde morgensolens stråler.

Den lyse stue fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og har store vinduespartier, der sikrer et skønt lysindfald. Til det skarpe øje kan der dermed nævnes, at grundet lejlighedens placering i forhold til de andre lejligheder i samme forening, at udsigten er direkte mellem to bygninger hvilket forbedrer lysindfaldet. Soveværelset er rummeligt og har plads til både seng, garderobeskab samt skrivebord

Badeværelset er lyst, rummeligt og har et badekar. Alt i alt en velindrettet bolig med masser af charme – ideel for både singler, par eller som forældrekøb.

Ejerforeningen er veldrevet med løbende vedligeholdelse af ejendommen. Taget blev renoveret i 2009 og i 2023 blev både faldstammer og stigstrengene til koldt- og varmtvandsinstallationer opdateret. Derudover drøftes muligheden for renovering og eventuel udvidelse af altanerne, hvilket gør ejendommen endnu mere attraktiv.

En oplagt mulighed for dig, der ønsker en skøn bolig med masser af lys, charme og en attraktiv beliggenhed tæt på både byliv og grønne områder.

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: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026





Adresse: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

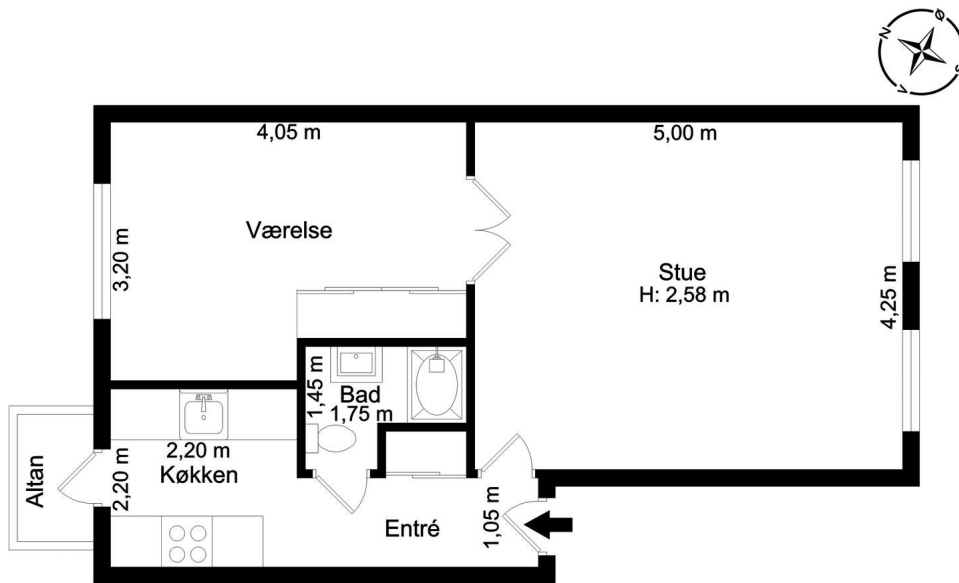
Dato: 21.04.2026



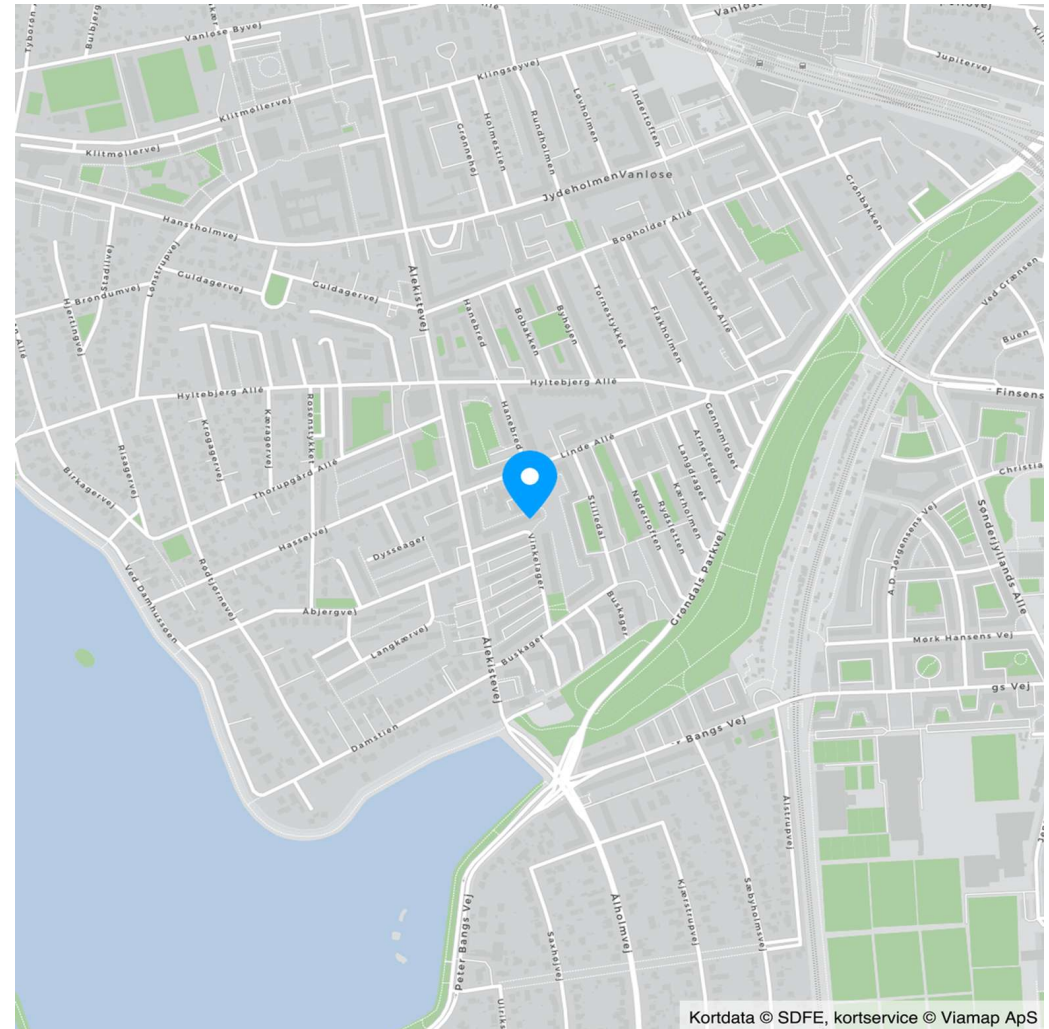
Adresse: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3432 Vanløse, København
BFE-nr.:	168712
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	56 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.281.000
Grundværdi:	1.631.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.824.800
Grundlag for grundskyld:	1.304.800

Tilbehør:

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

Komfur (SMEG, 3. blus er nogle gange lidt længe om at give gnist, kan afhjælpes ved at holde en af de andre knapper inde, da gnistaktivering finder sted på samtlige blus. Alternativt kan det tændes med lighter.), Emhætte (ukendt), Køleskab (Gorenje), Ovn (SMEG), Køle/fryseskab (ukendt), Vaskemaskine (IKEA), Centralstøvsuger (Nilfisk Frithiof)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.005 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Der betales kr. 10,- i aconto vand samt kr. 475,- i aconto varme om måneden.

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: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.306	Kontantpris	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	6.654	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Rottebekæmpelse	kr.	96	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	16.188	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.000
Grundfond	kr.	2.724	I alt	kr.	3.275.175
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.969			

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 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Vinkelagerbo

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 389 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, tørrerum/-loft

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: 29.05.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 23.08.1956 - Dok om færdselsret mv, Resp lån i off midler 1_Q-I_666
- Nr. 6: 17.09.1956 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 06.04.1957 - Dok om udgifter til et gadeareal
- Nr. 8: 04.09.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_666
- Nr. 9: 16.10.1957 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vandforsyning mv
- Nr. 10: 23.01.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 09.12.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 12: 19.05.1992 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 14: 07.02.2000 - Vedtægter for ejerforening, Tillæg.

Planer

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling

Husdyr

Tilladt jf.

Udlejning

Tilladt jf.

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Antenneudgift

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

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

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige



Adresse: Vinkelager 13, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 14526051
Ejerudgift/md.: kr. 2.914

Dato: 21.04.2026

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.

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.

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

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