



REAL

Vanløse Allé 11, st. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	2.598.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.408		
Byggear	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **156-2053**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025



Beskrivelse:

Delevenlig ejerlejlighed, med egen have.

Denne lejlighed er beliggende i starten af Vanløse. Du kan nemt komme til Jernbane Allé hvor du finder butikker, caféer og meget mere. Derudover har du både metro og s-tog indenfor gåafstand.

Lejligheden indeholder fordelingsentré, klinkebadeværelse, rummeligt soveværelse med plads til dobbeltseng og skab. Stuen har en god størrelse hvor du både kan have sofa område og stor spiseplads. Fra stuen er der direkte udgang til altan og nedgang til have, som man har eksklusiv brugsret til.

En rigtig god lejlighed, som er lige til at flytte ind i.

Ring 35422200 og book en fremvisning!

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.

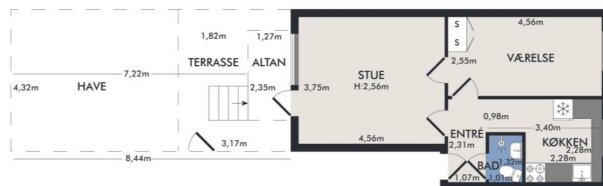
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3115 Brønshøj, København
BFE-nr.:	111157
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.175.000 kr.
Grundværdi:	1.409.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.740.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	47/1766
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	0 kr.
I form af:	Se administratorskema herom/Se administratorskema herom
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

Nr. 1 lyst d. 27.03.1916 lbnr. 1161-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_I-IV-B_113
Nr. 2 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 1236-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_E-IV-B_40
Nr. 3 lyst d. 24.09.1936 lbnr. 5832-01 Tillægstekst Dok om tørrerum i kælderen AKT 1_L-IV-B_179
Nr. 4 lyst d. 24.09.1936 lbnr. 5833-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration AKT 1_L-IV-B_179
Nr. 5 lyst d. 10.04.1943 lbnr. 252-01 Tillægstekst Dok om hvorefter ejend tillægges navnet "Thylandshuse" AKT 1_L-IV-B_179
Nr. 6 lyst d. 20.04.1960 lbnr. 451-01 Tillægstekst Dok om hvorefter ejend tillægges navnet "Thylandshuse" AKT 1_L-IV-B_179
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 935445-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 8 lyst d. 05.07.2016 lbnr. 1007422692 Filnavn: a301c72f-00ef-423e-a500-64e00d94eeea

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Se administratorskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Vi afventer at modtage dokumenter fra E/F, herunder gældende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Er der tilladelse til husdyr: Afventer administratorskema

Er der tilladelse til udlejning: jf. lejelovens bestemmelser.

Oplysning om forurening

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.681 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a'conto med kr. 7681,- pr. år

Vand betales a'conto med kr. 2000,- pr. år - vand er trukket ud af fællesudgifterne

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. Der udfærdiges ikke tilstandsrapport på lejligheden.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.874	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.598.000
Grundskyld	kr.	5.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	12.590	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
Grundfond	kr.	1.584	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
			Ejerskiftegebyr m.m. anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.631.700
Ejerudgift i alt 1 år		28.897			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.309 md./ 171.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.667 md./ 140.009 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Vanløse Allé 11, st. tv., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2053
Ejerudgift/md.: kr. 2.408

Dato: 21.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Kommende faldstamme/stigestreng projekt - omk. er anslået	140.000	
Se evt. tingbog, regnskab for ejerforeningen samt administratorskema		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Energimærkning:

Køber har krav på, at få udleveret energimærkning af hovedejendommen ved køb af ejerlejlighed. Køber er orienteret om, at energimærket foreligger og kan rekvireres hos RealMæglerne Lenzberg & Kristensen.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse, endvidere tages hensyn til sikkerhed til ejerforening.

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