

REAL



Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	50
Kontantpris	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.879		
Byggear	1941	Energimærke	D

Sagsnr. **14525137**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar 2-værelses med altan – flot istandsat og veldrevet forening

Velkommen til Åbakkevej 43, 2. th. – en lys og indbydende 2-værelses lejlighed, der står helt klar til indflytning. Her får du en bolig, hvor alt er gennemtænkt og moderniseret, så du blot kan flytte ind og nyde hverdagen fra første dag.

Lejligheden byder på en god entré med indbygget skab og praktisk kombineret vaske-/tørremaskine. Det flotte, nye køkken er indrettet med kvalitets hårde hvidevarer, herunder opvaskemaskine, og giver masser af plads til både madlavning og opbevaring. Stuen er rummelig med udgang til en dejlig altan, der forlænger opholdsarealet i de lune måneder. Også soveværelset har direkte adgang til altan, hvilket giver et skønt lysindfald og en rolig atmosfære. Badeværelset er ligeledes moderne og rummeligt, med separat bruseniche og en funktionel indretning.

Overalt fremstår lejligheden lys og indbydende med nymalet vægge og flotte afhøvlede gulve, som skaber en sammenhængende og elegant stil.

Der medfølger et praktisk kælderrum, og ejendommen er en veldrevet forening med et godt naboskab og velfungerende fællesfaciliteter.

Beliggenheden på Åbakkevej giver dig rolig hverdag i grønne omgivelser, men stadig tæt på alt det, Vanløse er kendt og elsket for – hyggelige caféer, indkøbsmuligheder, naturskønne områder som Damhussøen samt nem adgang til både metro og S-tog, der hurtigt forbinder dig med resten af København.

En oplagt bolig til både førstegangskøberen, singlen eller parret, der ønsker en indflytningsklar lejlighed i et attraktivt område.

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: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

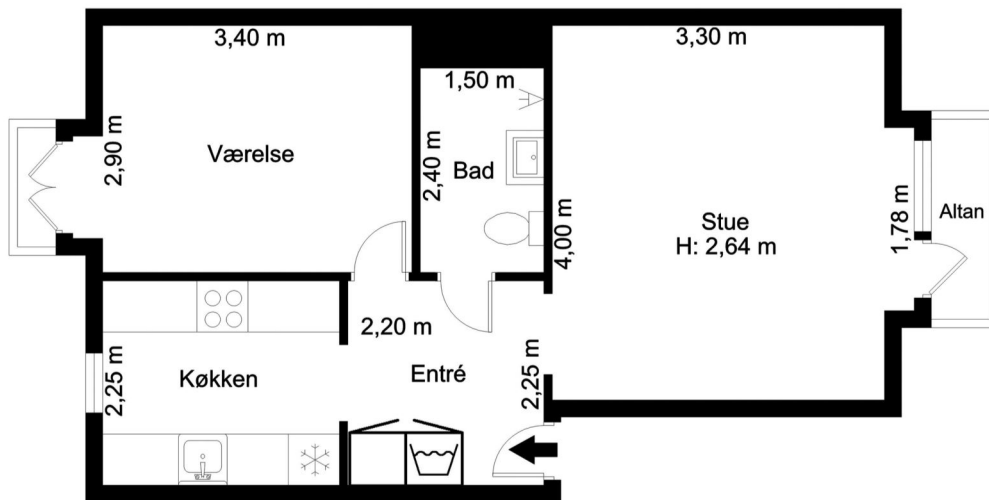
Dato: 22.09.2025



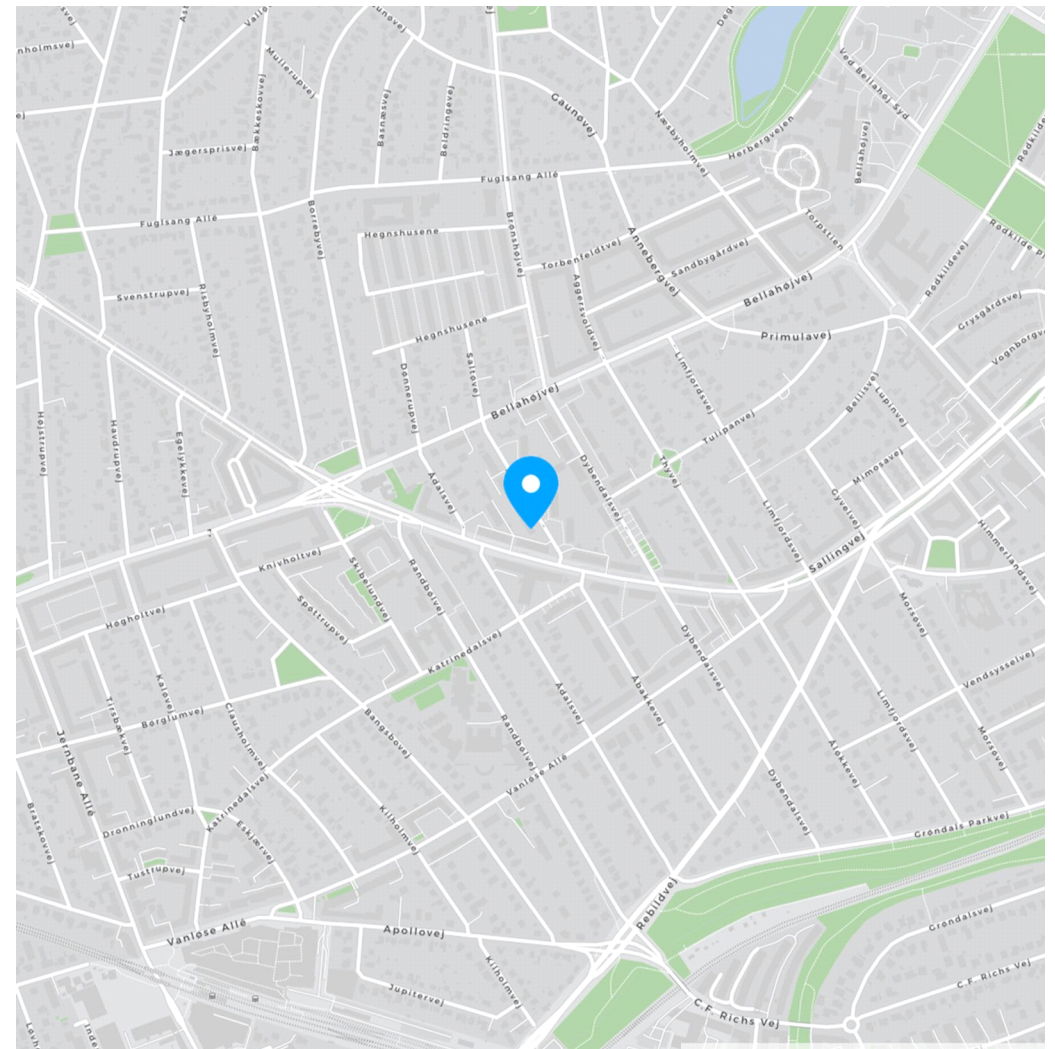
Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3306 Brønshøj, København
BFE-nr.:	114009
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.107.000 kr.
Grundværdi:	1.393.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.685.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.114.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	44 m ²
- heraf boligareal:	44 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan: Københavns kommune
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 933470-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 1_E-IV-B_40 Rette dagbogsnr.1236
Nr. 2 lyst d. 02.06.1924 lbnr. 933471-01 Tillægstekst Dok om fælles kloakanlæg, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt SE AKT 1_D-IV-B_373 Rette dagbogsnr.1244
Nr. 3 lyst d. 29.03.1940 lbnr. 8459-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1_F-IV-B_34
Nr. 4 lyst d. 20.08.1940 lbnr. 2875-01 Tillægstekst Dok om forpl til anlæg, afvanding, vedligeholdelse og renholdelse af frit tilgængelige arealer, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 15.01.1941 lbnr. 6362-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_H-IV-B_597
Nr. 6 lyst d. 22.04.1941 lbnr. 445-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_H-IV-B_597
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933472-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
Nr. 8 lyst d. 02.07.2008 lbnr. 70018-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Tillæg tinglyst under 20.12.2016-1007922534 Filnavn: 1_F-IV-B_34
Nr. 9 lyst d. 20.12.2016 lbnr. 1007922534 Tillæg til vedtægter 02.07.2008-70018-01 Filnavn: b6f6a23c-e629-4907-ad0e-24e2da6a6605

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Blomberg), Kogeplade (Blomberg), Emhætte (Witt), Køle-/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Frigor kombi), Tørretumbler (Frigor kombi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025

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: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Avonto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften varme betales aconto med kr. 495,- pr. måned.

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 D.



Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.597	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.728	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebækæmpelse	kr.	123	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	3.250
Fællesudgifter	kr.	16.619	Ekspedition af sikkerhed til administrator ex. tinglysning	kr.	3.100
Grundfond	kr.	3.481	I alt	kr.	2.820.000
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		34.547			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.824 md./ 177.889 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.220 md./ 146.645 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: 22.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025

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
---	--	-------	----------

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter
Tinglyst fordelingstal: 31/855
Adm. fordelingstal: 31/855
Sikkerhed til e/f: 80.000 kr.
I form af: Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:
Om boligskat - ejerbolig med anslået beskatningsgrundlag
På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er ejendommen ikke selvstændigt vurderet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder ejendomsværdi og grundværdi, som anført i salgsopstillingen, anslået.

Beregningerne er lavet på baggrund af eksisterende foreløbig 2024 vurdering på nabo lejligheden Åbakkevej 45, 2. tv., 2720 Vanløse

Bemærk, at de anslåede boligskatter i salgsopstillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års

selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser ift. det i salgsopstillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.

Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens foreløbige og endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Tilladelse til husdyr: Nej
Tilladelse til udlejning: jf. vedtægternes §9

Oplysninger fra det offentlige:



Adresse: Åbakkevej 43, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 14525137
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.09.2025

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst 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

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