



REAL

Åbakkevej 2

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	9.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	6.941	Grund m2	525
Byggear	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **14525044**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS
Ejendomsmæglere, MDE / CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. 38742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

REAL

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 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Åbakkevej 2 – en sjælden udbudt og særdeles velholdt ejendom med masser af muligheder. Denne charmerende og klassiske bolig er registreret som tofamilieshus og indeholder to selvstændige lejligheder, hvilket gør den perfekt til to generationer, et vennepar eller som investering med mulighed for udlejning.

Ejendommen er beliggende på en rolig og hyggelig villavej midt i det populære Katrinedalskvarter – et af Vanløses mest eftertragtede områder. Her bor du i kort gåafstand til Katrinedal Skole, Flintholm Metro og S-tog, samt naturskønne omgivelser i Grøndalsparken, der indbyder til både gåture, løb og afslapning i grønne omgivelser.

Stueetagen byder på en gennemført og funktionel planløsning med et nydeligt og moderne badeværelse med brus og gulvvarme, køkken, et stort soveværelse, walk-in (tidligere værelse, som nemt kan reetableres) samt to rummelige stuer – den ene med udgang til en solrig altan.

Førstesalen har en lignende opbygning med pænt køkken, badeværelse og opholdsrum – men med to reelle værelser, hvilket giver en optimal rumfordeling til børnefamilien eller parret, der ønsker ekstra kontor- eller gæsteplads.

Under huset finder du en stor og anvendelig kælder, der byder på mange gode disponible rum, herunder vaskekælder, opbevaringsplads og mulighed for hobbyrum eller hjemmefitness.

Ejendommen fremstår generelt i meget flot og indflytningsklar stand, og tagkonstruktionen er netop udskiftet i 2024 – en stor investering, som giver tryghed mange år frem. Til ejendommen hører desuden en praktisk garage, oplagt til både bil, cykler og opbevaring.

Her får du en bolig med sjæl, plads og fleksibilitet – midt i Vanløses grønne og rolige omgivelser, men stadig med byens puls og infrastruktur inden for rækkevidde.

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 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025



Adresse: Åbakkevej 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1097 Brønshøj, København m.fl.
BFE-nr.: 6002234
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Grundareal: 525 m²
- heraf vej 238 m²
Boligareal i alt: 188 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 95 m²
Garage: 18 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.128.000 kr.
Grundværdi: 6.568.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.102.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 5.254.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Smeg + electrolux), ovn (Smeg + electrolux), Emhætte (Smeg + Elica), Køle-/fryseskab (Leonard), Køleskab (Bauknect),
Opvaskemaskine (Bosch + Leonard), Vaskemaskine (AEG + Miele), Tørretumbler (Electrolux + Bosch)

Lille mini fryser medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Lokalplan:

Kommuneplan:

Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi X/Ingen registrering

Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 946609-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_E-IV-B_40
Nr. 2 lyst d. 09.10.1922 lbnr. 946610-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 21.09.1934 lbnr. 7481-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler Filnavn: 1_N-IV-B_644
Nr. 4 lyst d. 14.03.1935 lbnr. 15409-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 08.09.1953 lbnr. 3832-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 1097
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 946611-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv AKT 1_F-I_13
Nr. 1 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 946609-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_E-IV-B_40
Nr. 2 lyst d. 09.10.1922 lbnr. 946610-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 21.09.1934 lbnr. 7481-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler Filnavn: 1_N-IV-B_644
Nr. 4 lyst d. 14.03.1935 lbnr. 15409-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 08.09.1953 lbnr. 3832-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 1097
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 946611-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv AKT 1_F-I_13



Adresse: Åbakkevej 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 50.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. seneste årsopgørelse for 2024/2025 har sælgers varmekonsum udgjort kr. 23.215,41.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Åbakkevej 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	41.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	26.797	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Røttebekæmpelse	kr.	137	Ejerskifte til grundejerforening	kr.	2.000
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	10.073.140
Renovation	kr.	7.180	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer	kr.	861			
Ejerudgift i alt 1 år		83.298			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.819 md./ 633.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.549 md./ 522.582 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: 20.09.2025
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

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 2, st., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525044
Ejerudgift/md.: kr. 6.941

Dato: 20.09.2025

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:

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	638.000	638.000	644.052	DKK	2,15	20.648	28,75	3,10			Nej	
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	3.303.000	3.303.000	3.249.132	DKK	3,5	133.772	27,25	4,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau xx jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

* Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

** Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

*** Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

**** Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Om boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-ny-e-boligskatteregler>

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