



REAL

Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.275		
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **14525116**

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: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Perfekt placeret i hyggelige og grønne omgivelser med kort afstand til indkøbsmuligheder, caféer, Kronen, metro/tog samt meget mere. Fra denne lejlighed er der nem adgang til resten af byen uden at gå på kompromis med beliggenheden

Lejligheden er en lys og velindrettet 2V på 53 med mulighed for at sætte sit eget præg. Lejligheden er beliggende på øverste etage, hvilket giver en fantastisk udsigt samt godt lysindfald. Lejligheden er ikke optimal som delejlighed, men egner sig perfekt til singlen eller kæresteparret som ønsker at finde deres kommende hjem. Standen gør at der er mulighed for at sætte eget præg, så man kan få det præcist som man ønsker. Både køkken og badeværelse har en god størrelse, så det er kun fantasien som sætter grænser for hvordan det ønskes

Ejendommen er en klassisk ejendom fra 1937, hvilket er en tidsalder hvor en stor del af Vanløse blev bygget. Der er sidenhen sket større renoveringer, hvor der er kommet fjernvarme, termovinduer og en større renovering af facaden samt altanen. Dette gør at man har mulighed for at blive en del af en velfungerende ejerforening. Man har ligeledes udsigt til en stor fælleshave som foreningen har råderet over

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: Martin A. Olesen

Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

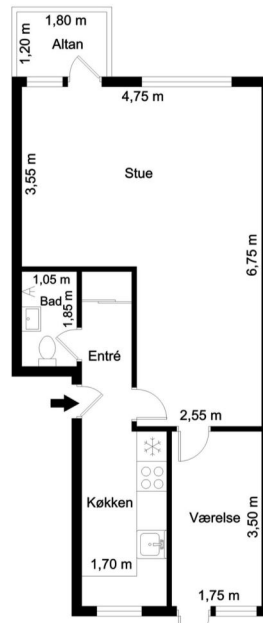
Dato: 22.09.2025



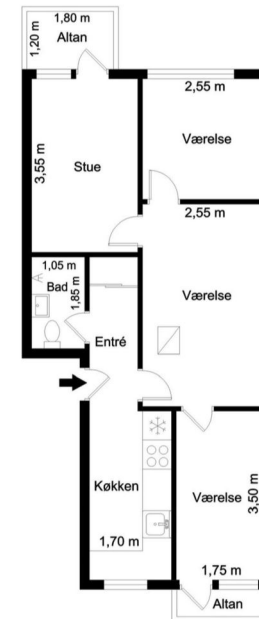
Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



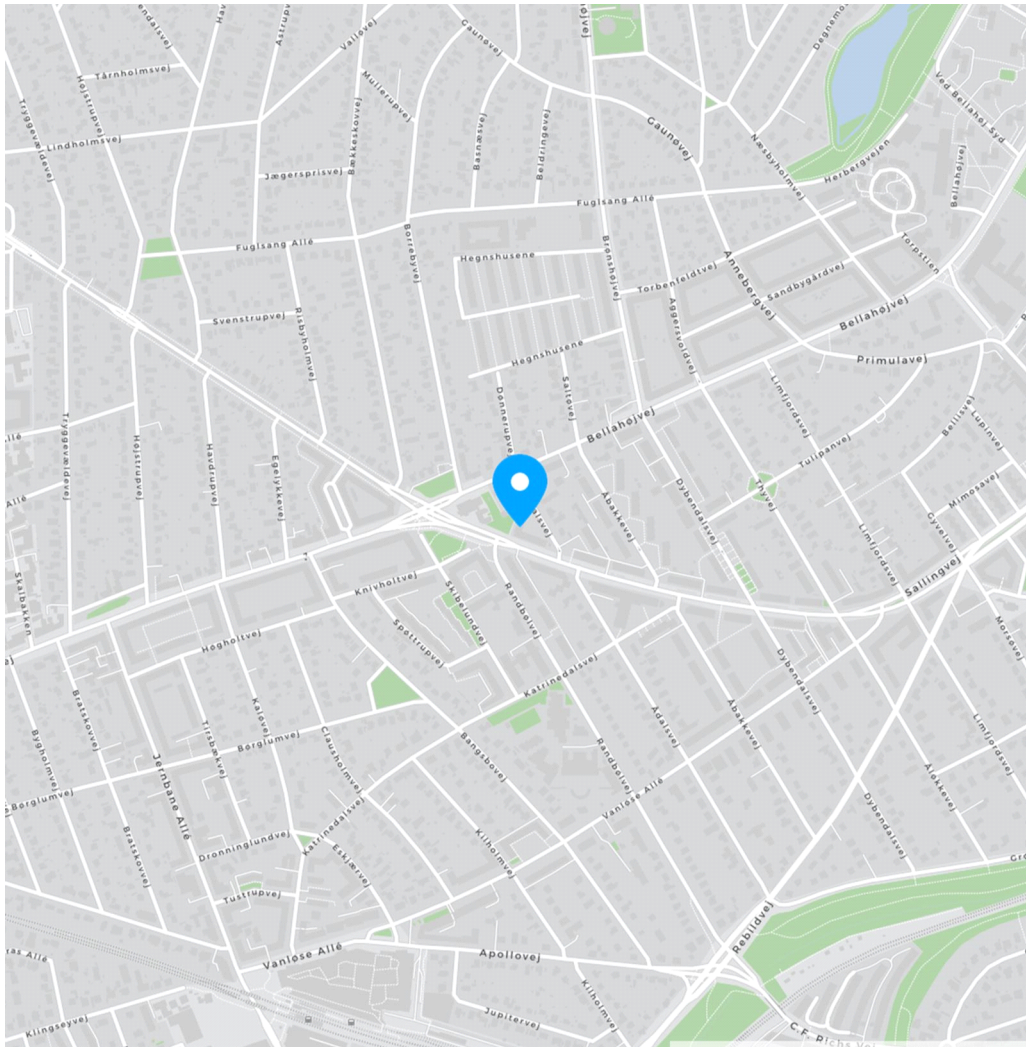
Vejledende tegning, ikke målfast

Alternativ
Plantegning

Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025



Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3179 Brønshøj, København
BFE-nr.:	113018
Ejl.nr.:	46
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	48 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
BBR-boligareal:	52 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.135.000 kr.
Grundværdi:	1.388.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.708.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.110.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

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:

Tilladelse til husdyr: jf. vedtægterne § 14, må holdes i mindre omfang, og således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.

Tilladelse til udlejning: jf. vedtægterne §12, ejerforeningen skal have kopi af lejekontrakt.

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

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.

Oplysninger fra det offentlige:

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.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.052 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a'conto månedvis med kr. 732,86. Da seneste årsopgørelse for varme pt. ikke foreligger, er forbruget beregnet ud fra a/conto betaling oplyst af administrator/sælger.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.711	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.663	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	12.876	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.563
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	2.513.413
Fællesudgifter	kr.	20.459	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.		
Særbidrag	kr.	3.499			
Ejerudgift i alt 1 år		51.300			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.235 md./ 158.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.910 md./ 130.924 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 3 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: 19.09.2025
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: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

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 Fælleslån Fælleslån kan indfriet mod et gebyr til administrator	Beløb 79.164	Pr. dato 01.09.2025
---	--	-----------------	------------------------

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 30/1715
Adm. fordelingstal: 30/1715
Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 20.000 kr.
I form af: Nyt ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Planer:
Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 934044-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_E-IV-B_40
Nr. 2 lyst d. 03.04.1916 lbnr. 934045-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_O-IV-B_29
Nr. 3 lyst d. 02.06.1924 lbnr. 934046-01 Tillægstekst Dok om fælles kloakanlæg, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_D-IV-B_373

Nr. 4 lyst d. 27.07.1936 lbnr. 3960-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 5 lyst d. 02.12.1936 lbnr. 8468-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration, samt forpl til anlæg vedligeholdelse afvanding mv SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 6 lyst d. 02.12.1936 lbnr. 8469-01 Tillægstekst Dok om benyttelse af lejligheder i etagerne SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 7 lyst d. 02.12.1936 lbnr. 8470-01 Tillægstekst Dok om stryge- og tørrerum i kælderen SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 8 lyst d. 02.12.1936 lbnr. 8471-01 Tillægstekst Dok om tørrerum i kælderen SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 9 lyst d. 14.04.1937 lbnr. 339-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 10 lyst d. 26.05.1937 lbnr. 1176-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, samt flytning af legeplads SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 11 lyst d. 20.08.1965 lbnr. 3307-01 Tillægstekst Dok om pligt for ejeren til at aftage ejdms forbrug af fyringsolie i 10 år hos Dansk Kul Central, Resp lån i off midler SE AKT 1_R-IV-B_506
Nr. 12 lyst d. 07.04.1972 lbnr. 4313-01 Tillægstekst Dok om forbud mod udleje
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 934047-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 14 lyst d. 18.07.1996 lbnr. 80812-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening. SE AKT 1_R-IV-B_506

Brugsret og fællesfaciliteter:
Kælderrum nr. 46, vaskeri (med bruger betaling), grønt område

Standardfinansieringsforbehold:
Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås idet ejerskitfelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening:



Adresse: Ådalsvej 67, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 14525116
Ejerudgift/md.: kr. 4.275

Dato: 22.09.2025

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