

## Salgsopstilling

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Ålekistevej 230, st., en attraktiv villalejlighed i det eftertragtede Vanløse, hvor komfort og hyggelige omgivelser går hånd i hånd. Denne lejlighed på 112 kvadratmeter er perfekt for dig, der ønsker en bolig med god plads og adgang til det fri.

Når du træder ind i entréen, mærker du straks lejlighedens indbydende atmosfære. Herfra ledes du videre til lejlighedens hjerte, hvor de to værelser, det rummelige badeværelse, den hyggelige stue og det funktionelle køkken udgør rammerne for et behageligt hjemmeliv.

Stuen er lejlighedens samlingspunkt og med direkte udgang til den ene af lejlighedens to terrasser, er det nemt at forestille sig de skønne stunder, der kan nydes her i solens stråler eller under stjernernes skær. Det ene værelse byder også på terrasseadgang, hvilket giver en unik mulighed for at skabe dit eget lille fristed.

På den modsatte side af lejligheden finder du endnu en terrasse, der indbyder til afslapning og hygge i de varmere måneder. Her kan du indrette dig med blomster og havemøbler og skabe en lille oase midt i byen.

Denne villalejlighed er ideel for dig, der værdsætter det udendørs liv lige så højt som det indendørs. Med tæt på til både natur og byliv, får du her en bolig, der tilbyder det bedste fra to verdener. Tag skridtet og gør denne lejlighed til dit nye hjem, hvor du kan skabe minder for livet.

### 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.

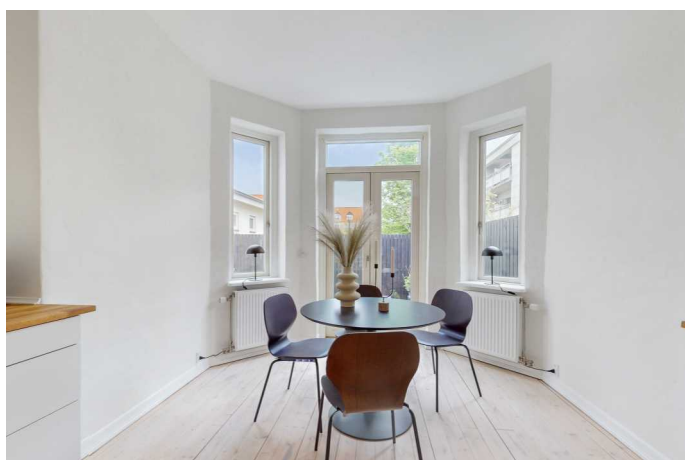
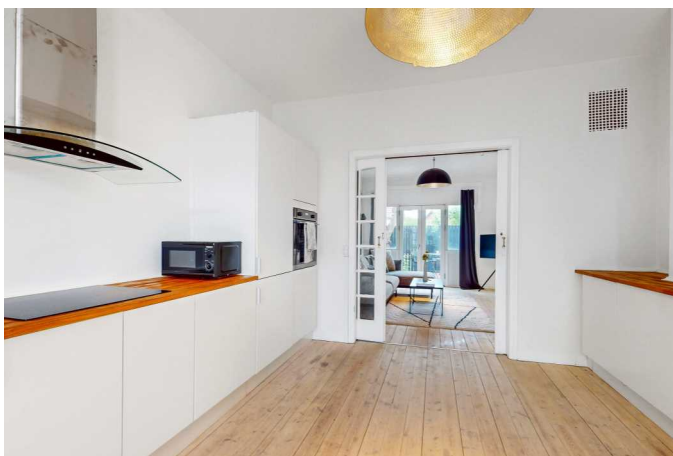
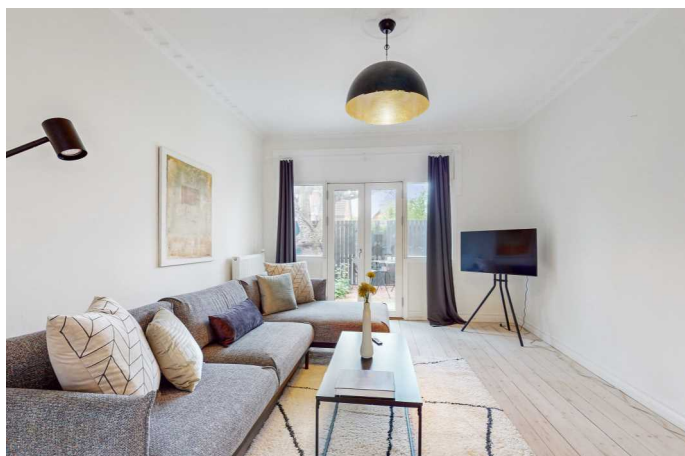
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

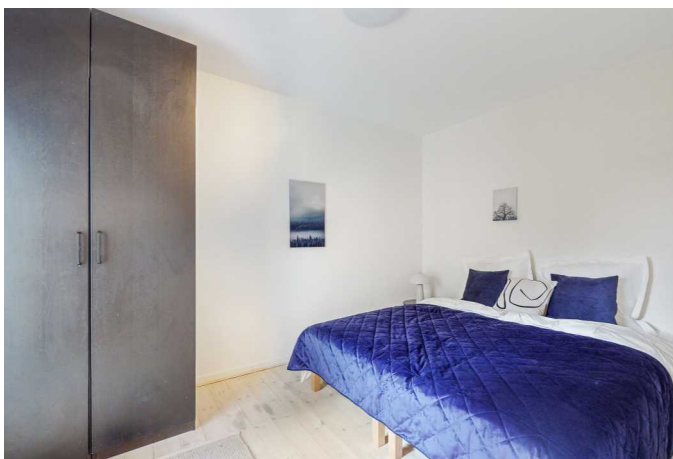




Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

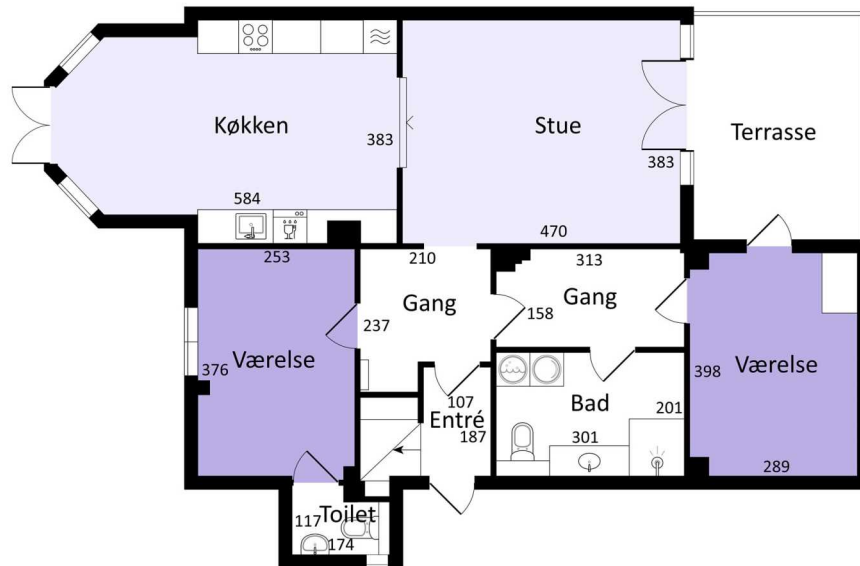
Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024



Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 137 Vanløse, København  
BFE-nr.: 6030520  
Ejerl.nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentligt  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1905/1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.995.000 kr.  
Grundværdi: 2.477.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.196.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.981.600 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Ovn  
Emhætte  
Kogeplade  
Opvaskemaskine  
Miele - Vaskemaskine  
Miele - Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 95 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 95 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 112 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 95/469  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: Ingen  
Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.  
I form af: Vedtægter kan tinglyses pantstiftende

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:  
Der henvises til side 5

**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til side 5

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der er anslået kr. 1200 pr. måned til aconto vand/varme.  
Det er en nyoprettet ejerlejlighed hvorfor det faktiske forbrug ikke kendes.

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 E.

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 16.300 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 3.995.000 |
| Grundskyld               | kr. | 10.106 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 25.850    |
| Fællesudgifter, anslået  | kr. | 6.000  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.020.850 |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET | kr. | 150    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 32.556 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.735 md./ 272.823 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.474 md./ 221.689 år v/24,40%  
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: 27.06.2024  
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

**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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**  
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**  
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar  
R19.B.6.49

**Servitutter:**  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 24.07.1889 lbnr. 922305-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_L-I\_46  
Nr. 2 lyst d. 04.09.1905 lbnr. 922306-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 922307-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Filnavn: 1\_F-I\_13

**Kommende servitut:**  
Respekt af byggeret (tinglyses servitutstiftende)  
Stk. 1. Der tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 4 ret til at opføre en eller flere bygninger i gården i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan, opnåede byggetilladelser inklusive eventuelle dispensationer fra lokalplanen og andre gældende regler.  
Stk. 2. Denne ret respekteres af ejerne af de 3 øvrige ejerlejligheder ved deres erhvervelse af en ejerlejlighed og kan ikke nægtes gennemført uanset eventuelle gener i forbindelse med selve byggeriet eller som følge af det færdige byggeri (forudsat at byggeriet er lovligt, herunder i overensstemmelse med byggetilladelse og gældende regler).

Stk. 3. Ejerne af ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 skal således tåle, at ejeren af ejerlejlighed nr. 4 gennemfører det byggeri, som ejeren opnår byggetilladelse til hos Københavns Kommune uden begrænsninger eller indsigelsesret.

**Vedligehold:**  
Udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærm (tag, ydermure, vinduer etc.) i forhuset omfattende ejerlighed nr. 1 og 2 afholdes alene af ejerlejlighed nr. 1 og 2 (idet disse udgifter er de øvrige ejerlejligheder uvedkommende).

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Ejerforening - ejerudgifter - mv:**  
Idet der er tale om en nyoprettet ejerforening er der ikke udarbejdet regnskab eller budget endnu, hvorfor udgifter til fællesudgifter, forbrug samt ejendomsskat (herunder også rottebekæmpelse) anslået. Der er lagt op til at nye ejer er med til at etablere ejerforeningen og evt. udpege en administrator. Der er lavet vedtægter som der henvises til.  
Fordelingstal er ligeledes oplyst fra udleveret vedtægter og er ikke tinglyst hvorfor ejerudgiften ikke er opdelt ud fra dette fordelingstal, men blot anslået.

**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning:**  
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er oplyst ud fra foreløbig beregningsgrundlag



Adresse: Ålekistevej 230, st., 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: MP-0020-6765  
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 27.06.2024

fra vurderingsstyrelsen, modtaget d. 26.06.2024. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. 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:**

Ejerlejlighed nr. 1 har den eksklusive brugsret til det grundareal på 12 m<sup>2</sup> placeret ud mod Ålekistevej afgrænset af selve bygningen mod nord og øst og af indkørselsvejen mod syd som vist på vedhæftede rids. (benævnt forhave 1). Ejerlejlighed nr. 1 har endvidere den eksklusive brugsret til det grundareal på 42 m<sup>2</sup> placeret som vist på vedhæftede rids (benævnet baghave 1). Området er beliggende i forlængelse af ejerlejligheds bygning og støder op mod ejerlejlighed nr. 3's bygning i og afgrænses vinkelret ud fra denne bygning. Arealet benævnt baghave er indhegnet, og ejeren af ejerlejlighed er berettiget til at opretholde indhegningen og til i fremtiden at etablere overdækket terrasse.