

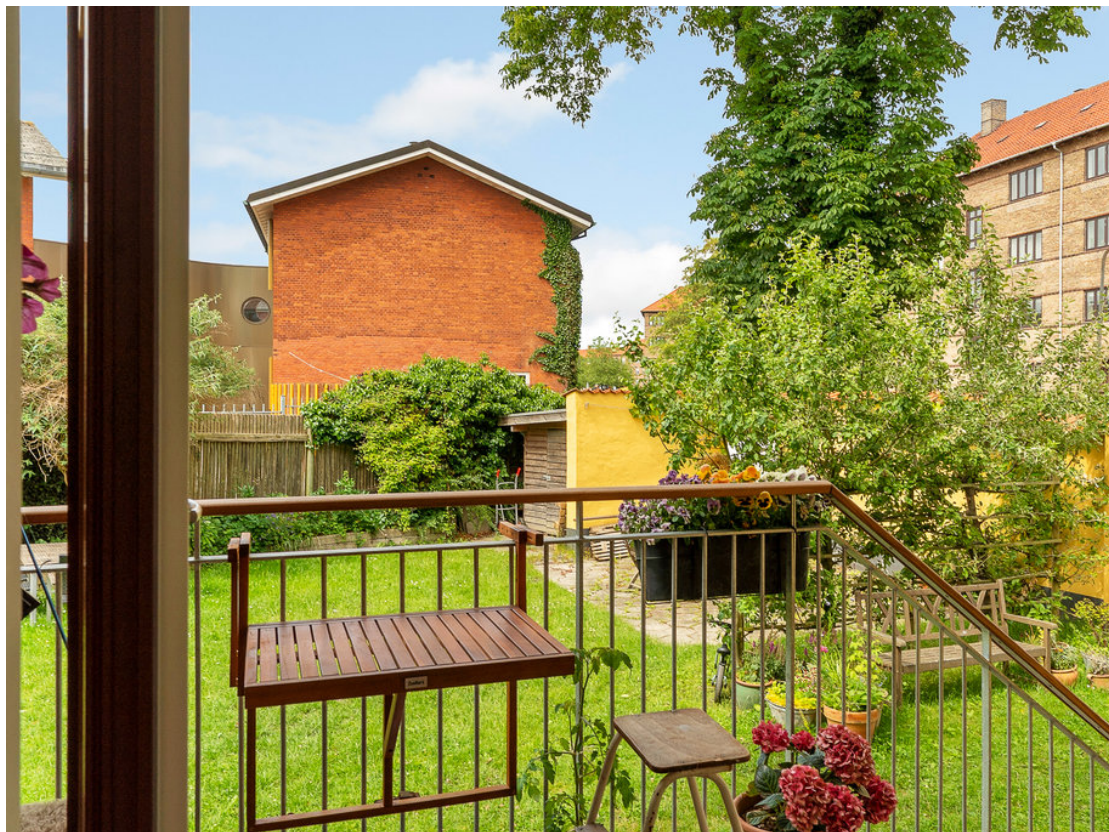
Salgsopstilling

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: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026



Beskrivelse:

DET GULE HUS - Opr. 4-værelses med altan og nedgang til "næsten egen have"

I velfungerende og social forening tilbyder vi nu en pragtfuld og lys lejlighed med direkte nedgang til foreningens smukke have fra vestvendt altan. Haven har trampolin, havemøbler, lille shelter og skur/ cykelparkering. Derudover findes der i den aflukkede, uforstyrrede og solrige have masser af bærbuske, frugttræer og krydderurter at gå på opdagelse i. Foreningen er velstyret med stor opsparing og styr på de grundlæggende forhold. Der er vaskerum i kælderen med egen vaskemaskine/tørretumbler og brugsret til et rummeligt kælderrum samt fælles tørrerum.

Lejligheden ligger på en rolig ensrettet vej hvorfra I kan gå til institutioner og skole på 5 minutter. Når I skal klare de daglige indkøb, findes både Rema, SuperBrugsen, Netto og Normal indenfor 2 minutters gang. Denne del af Godthåbsvej-kvarteret er i en rivende udvikling, bl.a. med nylig åbning af det populære bageri "flere fugle" rundt om hjørnet. Her får du altså det bedste af alle verdner, med et hyggeligt og trygt lokalmiljø med Grøndalscenteret/Genforeningspladsen som lokale samlingspunkter, og når du skal besøge City, indre Frederiksberg og Nørrebro er det blot en rask cykeltur på 10 minutter.

Sælger har de seneste år investeret i ny altan, udvidelse af og nyt badeværelse med terrazzo-fliser, gulvvarme og håndklædetørrer, etablering af helt nyt køkken/alrum med nye gulve, delvis udskiftning af elektricitet med mere.

Lejligheden indeholder: Lejlighedens hjerte er det store og rummelige køkken/alrum med spiseplads og direkte udgang til altanen med eftermiddags/aftensol. Køkkenet er et nyere Epoq-køkken med elegant quartz-bordplade og Grohe Red vandhane med kogende vand. I forlængelse af køkken/alrum træder man ind i det ene soveværelse med skabsvæg. Dette værelse har tidligere været børneværelse, men fungerer nu som et 'samsøvningsværelse'. Fra alrummet er der desuden adgang til den hyggelige opholdsstue, hvorfra du igennem franske døre har adgang til endnu et soveværelse, ligeledes med skabsvæg. Alle rum bærer præg af gennemtrængende sol og lys på grund af sælgers bevidste valg af franske glasdøre og charmerende vindue mellem værelse og alrum.

Denne eftertragtede lejlighed tilbyder endvidere charmerende originale stuklofter, termovinduer, trægulve og hjertevarme i store mængder.

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: Tony Storm Robinson

Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026



Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026



Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

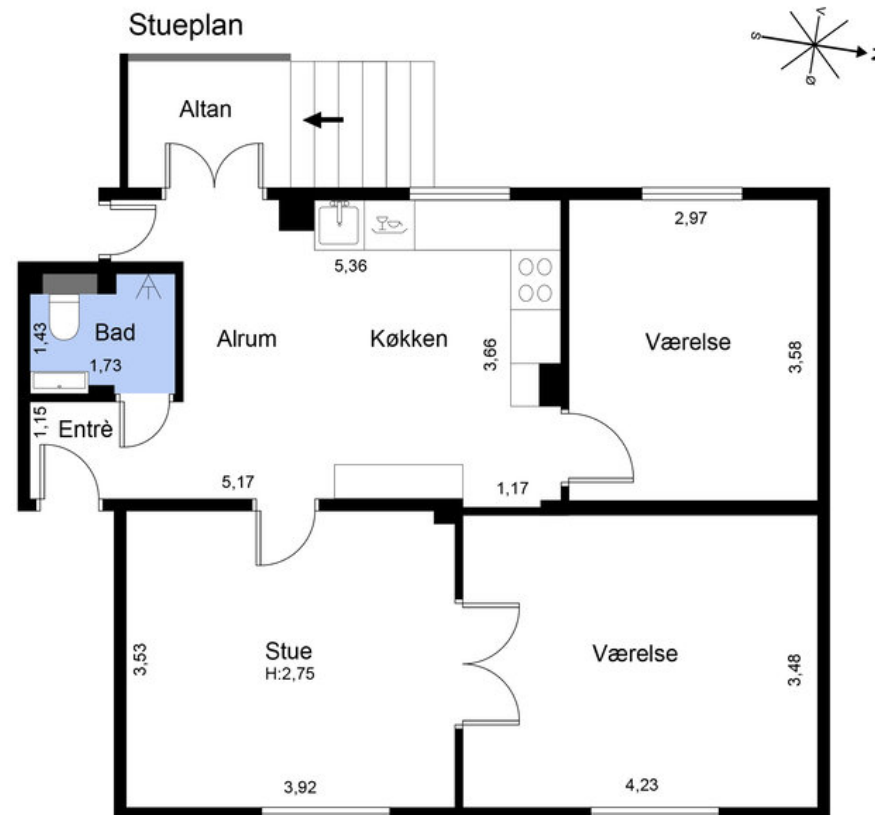
Dato: 28.7.2026



Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2179 Brønshøj, København
BFE-nr.: 101600
Ejl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1928 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.592.000,00
Grundværdi: 2.321.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.873.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.856.800,00

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 75 m²
heraf tinglyst boligareal: 75 m²

BBR-boligareal: 82 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,
arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra
diverse offentlige registre og kan derfor ikke
betragtes som en garanti.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køl/frys (Electrolux) - Kogeplade (Bosch) - Ovn (Siemens) - Emhætte, kulfilter (Witt) - Opvaskemaskine (Siemens) -
Vaskemaskine (Samsung) - Tørretumbler (Miele) - Skabe i soveværelser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
11.10.1899 Dok. om forsyning/afløb
03.02.1902 Dok. om forsyning/afløb
19.10.1903 Dok. om bebyggelse, benyttelse
11.05.1927 Dok. om forsyning/afløb
28.02.1977 Vedtægter
15.11.1977 Byplanvedtægt
23.01.1995 Dok. om fjernvarme
08.07.1996 Vedtægter
28.05.2004 Vedtægter
07.12.2016 Vedtægter, tillæg

Ejendommen er endvidere omfattet af:
Lokalplan Bellahøj
Kommuneplan 2024
Kommuneplanstrategi 2023
Spildevandsplan 357

Ejendommen har bevaringsværdi 5
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatabaserne og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se policen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200,00

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Oplysningerne er anslået da det er a'conto

Vand: Offentlig

Kloak: Offentlig

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kortlagt forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom at ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekrav

Oplysning om olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der, jf. EDR/materiale fra kommunen, på ejendommen er en nedgravet inaktiv olietank. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning om forholdet hos egen juridiske rådgiver.

Udlejning: Se vedtægter/husorden

Husdyr: Må ikke være til gene

Planlagt istandsættelse: Se evt. vedl.plan

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Arbejdsweekends

Der er, jf. husorden, 2 arbejdsweekends i foreningen.

Trappevask/snerydning

Trappevask/snerydning går på skift mellem lejlighederne, jf. husorden. Plan forefindes i opgangen/bagtrappen.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

... Fortsættes på side 6

Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.655,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.469,68	Ejerskiftegebyr til EF
Fællesudgifter	kr. 28.956,36	Forhøjelse af sikkerhed til EF, anslået
Grundfond	kr. 12.123,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 114,39	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.319,51	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **Forbehold:**

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: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 3.541.000

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin: 75/485

Tinglyst: 75/485

Fællesudgifter fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 25.000,00 i form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Vaskerum. Tørrerum. Kælderrum. Fælles have. Fælles skur.

Cykelparkering

Adresse: Frederiksgårds Allé 11, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 36410000030
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 28.7.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen (kr. 25.000).