



REAL

Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	71
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.130		
Byggear	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **1373979**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

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: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

På Slotsherrensvej 1, 1. th. finder du denne velindrettede og charmerende 3-værelses lejlighed med altan og adgang til et skønt, grønt gårdmiljø. Her bor du i en rolig del af Vanløse med gode faciliteter lige i nærheden og cykelafstand til både metro, grønne områder og dagligvarebutikker.

Boligen byder på et lyst og funktionelt køkken med god opbevaringsplads og udgang til en dejlig sydvendt altan. Her kan du nyde solen og udsigten til det grønne fællesareal – perfekt til både morgenkaffe og afslapning efter arbejde.

Stuen har en rar og imødekommende atmosfære med plads til både sofa- og spiseafdeling, mens de to værelser egner sig godt som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Overalt fremstår lejligheden pæn og velholdt med klassiske detaljer som originale trægulve og stuklofter.

Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche, væghængt toilet og vaskemaskine – og ligeledes holdt i en pæn og brugbar stand.

Ejendommen er veldrevet og har et skønt gårdmiljø med grønne områder, legeplads og hyggelige opholdsmuligheder, der skaber en tryk og hjemlig stemning for både børn og voksne. Der er for nyligt været gennemgået et stort renoveringsprojekt i foreningen der blev afsluttet i 2024, hvor der bl.a. blev renoveret gård og udsugning.

Beliggenheden giver dig nem adgang til alt det, du har brug for i hverdagen – med cykelafstand til både Vanløse og Flintholm Station, flere indkøbsmuligheder og rekreative områder som Damhussøen, Damhusengen og Grøndalsparken.

Lyder denne bolig som noget for dig? Så kontakt os endelig for en fremvisning – vi glæder os til at byde dig velkommen.

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.

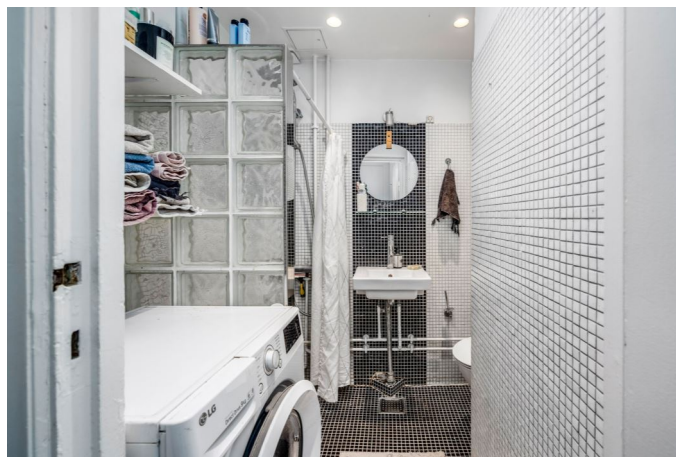
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

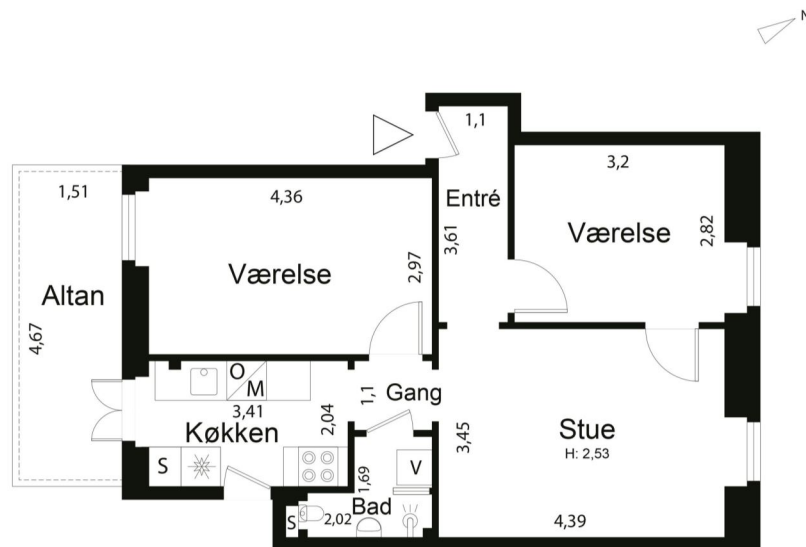
Dato: 28.09.2025



Adresse: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2740 Brønshøj, København
BFE-nr.:	109857
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Offentligt
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.880.000 kr.
Grundværdi:	1.880.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.304.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.504.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	71 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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab mrk. Gram, emhætte mrk. Thermex, ovn mrk. IKEA,, kogeplader mrk. IKEA, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.694 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto varme 610,00 pr. måned og aconto vand kr. 200,57 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Kommuneplan 2024 -

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk



Adresse: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.750	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 7.670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr. 15.885	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.450
Rottebekæmpelse 2025	kr. 106	Gebyr til admin for ekspedition af sikkerhed udgør kr. 2.500,00 inkl. moms pr.	kr.	2.500
Grundfond	kr. 1.008	sikkerhed.		
Ydelse Fælleslån 1	kr. 12.432	Eventuel forhøjelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.000
Ydelse Fælleslån 2	kr. 12.432	I alt	kr.	3.527.800
Administrations gebyr fælleslån	kr. 270			

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

61.554

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.872 md./ 226.465 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.411 md./ 184.930 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: 26.09.2025
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:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Slotsherrensvej 1, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 1373979
Ejerudgift/md.: kr. 5.130

Dato: 28.09.2025

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
Fælleslån 1	172.605	31.12.2024
Fælleslån 2	172.593	31.12.2024

Der er på ekstraord. GF den 26. oktober 2021 vedtaget byggesag som omfatter udskiftning af vandinstallationer, faldstammer, varmeanlæg, kloak samt etablering af nyt gårdmiljø og centralt sug fra køkken og WC/bad-rum. Projektet er budgetteret til at udgøre kr. 38,2 mill DKK, se referat mv. Lånet er delt op i 2 lån (fælleslån 1+2).
Gebyr kr. 1.500,00 inkl moms opkræves i forbindelse med indfrielse.

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.440.000	2.527.394	2.490.234	DKK	2,82	103.089	29,00	3,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativ
Tinglyst fordelingstal: 84/10159
Adm. fordelingstal: 84/9.772
Sikkerhed til e/f: 39.990 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1923 lbnr. 937769-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_B-IV-B_682
Nr. 2 lyst d. 26.11.1931 lbnr. 7340-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 3 lyst d. 29.01.1932 lbnr. 9104-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 4 lyst d. 18.05.1932 lbnr. 1174-01 Tillægstekst Dok om fælles byggeplan AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 5 lyst d. 04.04.1936 lbnr. 160-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_R-IV-B_318
Nr. 6 lyst d. 04.04.1936 lbnr. 161-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 7 lyst d. 01.12.1939 lbnr. 6021-01 Tillægstekst Dok om reklamering, udstilling af varer m m AKT 1_N-IV-B_80

Nr. 8 lyst d. 29.03.1961 lbnr. 9996-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 9 lyst d. 04.02.1971 lbnr. 1312-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 10 lyst d. 16.03.1971 lbnr. 3038-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Lindebakken AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 11 lyst d. 25.05.1972 lbnr. 6367-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 12 lyst d. 27.09.1982 lbnr. 26114-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 13 lyst d. 25.06.1992 lbnr. 45062-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 937770-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-i Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 15 lyst d. 07.02.1997 lbnr. 18422-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 16 lyst d. 20.11.1998 lbnr. 169019-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_N-IV-B_80
Nr. 17 lyst d. 03.06.2014 lbnr. 1005390592 Filnavn: e3305b5e-cc3a-4663-b7bc-83c869947ede

Der henvises endvidere til ejd.datarapport og tingbogen.

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