

REAL



Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	72
Kontant	4.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.217	Altan	Ja
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **14526128**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026



Eksklusiv og indflytningsklar 3-værelses lejlighed med stor sydvestvendt altan

Velkommen til Slotsherrensvej 5, 2.th - en gennemrenoveret og særdeles indbydende 3-værelses lejlighed på 72 m², hvor eksklusive materialevalg, moderne komfort og en veldrevet ejerforening går op i en højere enhed.

Boligen fremstår i flot, indflytningsklar stand efter en omfattende modernisering. Her mødes man af smukke sildebensgulve, som løber gennem hele lejligheden og skaber en elegant rød tråd mellem rummene. Det nyere køkken fremstår stilrent og funktionelt med fokus på både æstetik og anvendelighed, mens det nyere badeværelse er udført i et moderne design med sans for kvalitet og komfort. Her er der bevidst valgt brusevægge som kan slås sammen, så badeværelsets størrelse kan udnyttes til fulde uanset størrelse.

Boligens hjerte er den imponerende opholdsstue, hvor lys, rumfornemmelse og eksklusive detaljer går op i en højere enhed. De gennemgående sildebensgulve understreger den elegante stil, mens den velproportionerede indretning giver plads til både et større spiseområde og et komfortabelt sofamiljø. Her skabes de perfekte rammer for både afslappende hverdage og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Lejligheden rummer desuden to gode værelser med mange anvendelsesmuligheder. Fra det ene værelse er der adgang til den store sydvestvendte altan, som udgør et attraktivt og privat uderum. Her kan solen nydes fra middagstid og langt ind i aften timerne, og der er god plads til både lounge-møbler, cafébord og grøn beplantning. En sjælden kvalitet, som tilfører boligen ekstra værdi og livskvalitet.

Boligen er en del af en særdeles sund og veldrevet ejerforening, hvor der løbende er investeret i ejendommens vedligeholdelse og fremtidssikring.

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 Dyrvig Rasmussen

Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

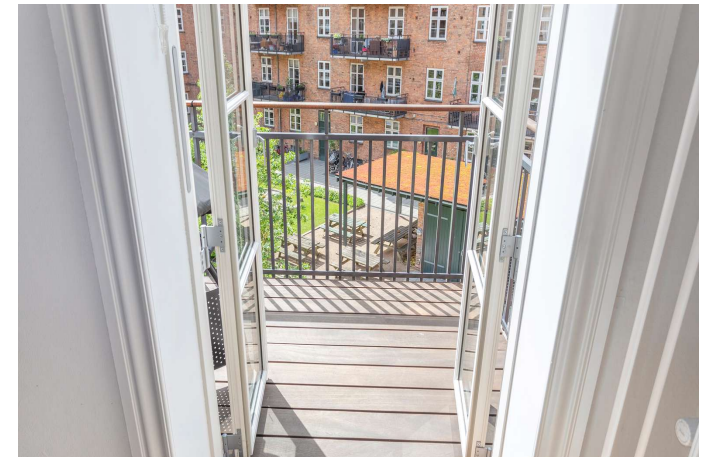




Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

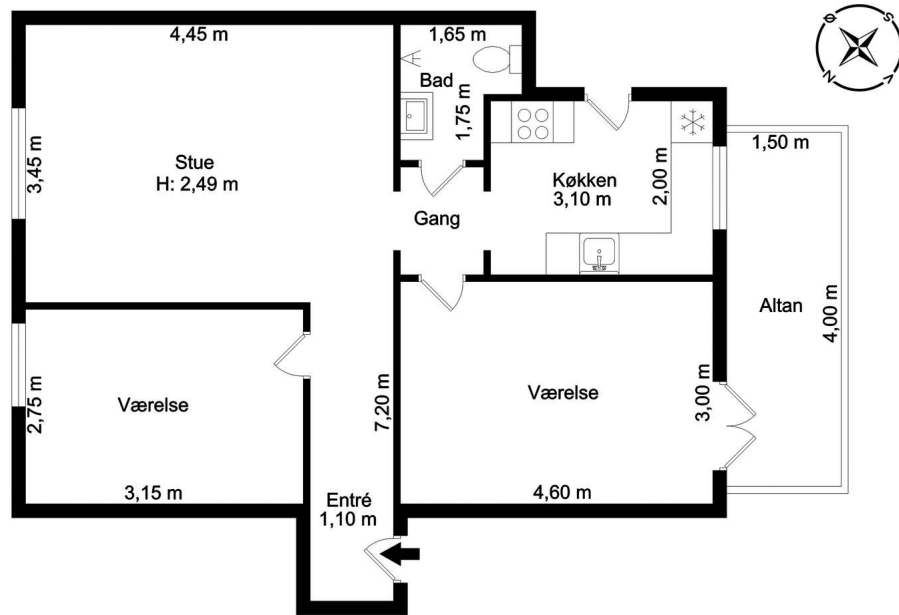
Dato: 15.06.2026



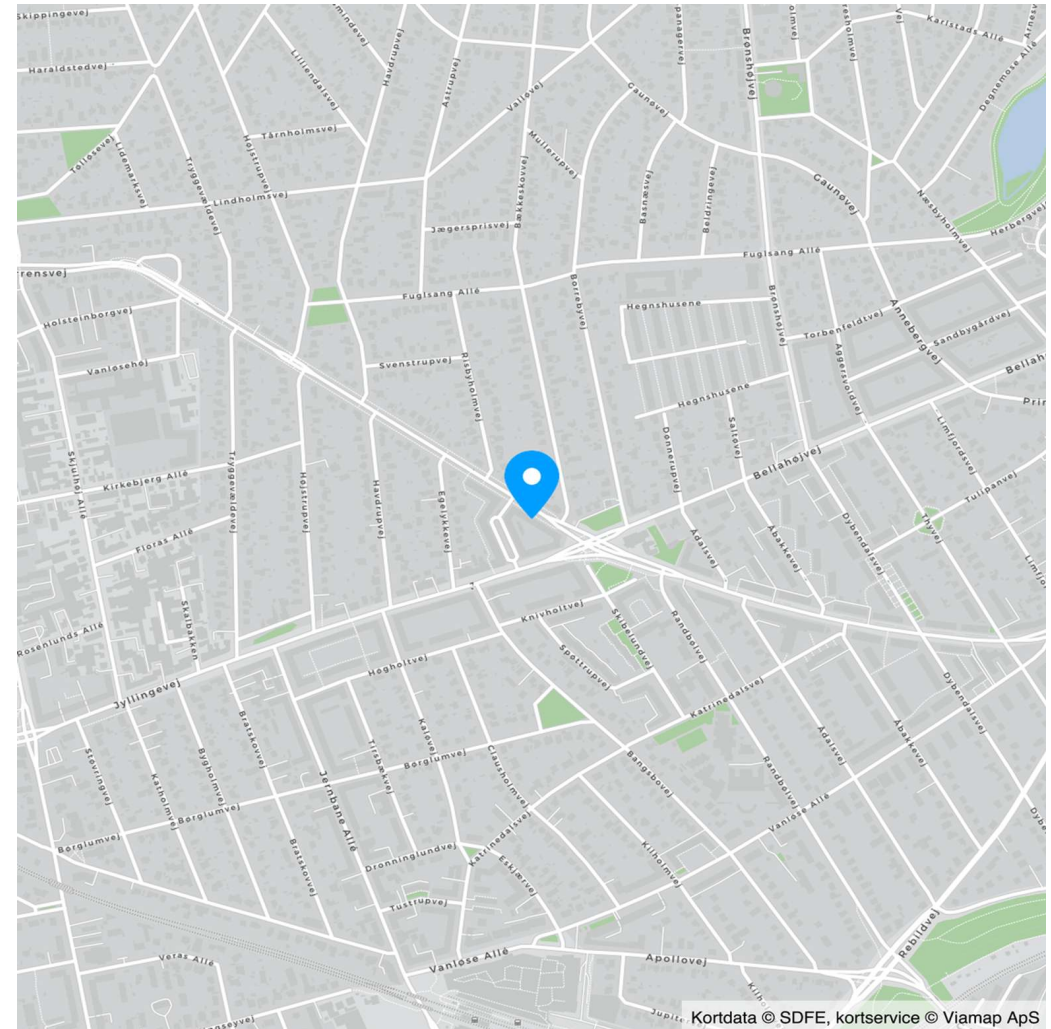
Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2740 Brønshøj, København
BFE-nr.:	109838
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.803.000
Grundværdi:	2.214.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.242.400
Grundlag for grundskyld:	1.771.200

Arealer**

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TILGÅR*
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.926 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.436	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	9.033	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Grundfond	kr.	1.008	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.000
Administration fælleslån inkl moms	kr.	270	I alt	kr.	4.626.450
Fællesudgifter	kr.	15.888			
Fælleslån 1	kr.	12.432			
Fælleslån 2	kr.	12.432			
Rottebekæmpelse-anslået	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.599			

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 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

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. 18: hovedstol kr. 39.500
Nr. 19: hovedstol kr. 3.000.000
Nr. 20: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån anslået	330.000	15.06.2026
Anslået kommende fælleslån ifm retssag	25.000	15.06.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 84 / 10159
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 17.09.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.11.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 29.01.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 18.05.1932 - Dok om fælles byggeplan
- Nr. 5: 04.04.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 04.04.1936 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 01.12.1939 - Dok om reklamering, udstilling af varer m m 1
- Nr. 8: 29.03.1961 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 9: 04.02.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10: 16.03.1971 - Vedtægter for ejerforening, Lindebakken
- Nr. 11: 25.05.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 12: 27.09.1982 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 13: 25.06.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 15: 07.02.1997 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 16: 20.11.1998 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 17: 03.06.2014 - Tillæg til vedtægter

Planer

Kommuneplan R24.B.6.51 - R24.B.6.51 - B3

**Andre forhold af væsentlig betydning
Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling**

Husdyr
Tilladt jf.

Udlejning
Tilladt jf.

Fejl- og mangler
Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag. Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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



Adresse: Slotsherrensvej 5, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 14526128
Ejerudgift/md.: kr. 5.217

Dato: 15.06.2026

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Letbane:

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Planer Københavns Kommune

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

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

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

Anlægsprojekter - <https://gentofte.dk/bolig-og-by/byggeri-og-byplanlaegning/bygge-og-anlaegsprojekter-i-kommunen/>

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