



REAL

## Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse

|            |                      |                      |           |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>69</b> |
| Kontant    | <b>3.995.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift | <b>4.390</b>         |                      |           |
| Byggeår    | <b>1941</b>          | Energimærke          | <b>C</b>  |

Sagsnr. **14526156**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://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: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026



### Unik stuelejlighed med stort kælderareal tilknyttet

Nu udbydes denne store lejlighed på 69 m2 med hele 41 m2 kælderareal tilknyttet med et væld af muligheder! Den perfekte delejlighed, til den lille familie eller som udlejningsejendom, da det er et tidligere butikslokale som i dag er omdannet til beboelse. Dette gør at der er fri husleje fastsættelse og på nuværende tidspunkt ingen bopælspligt

Lejligheden er fornyeligt blevet nænsomt renoveret, hvilket betyder at hele lejligheden fremstår moderne og tidssvarende. Den høje loftshøjde er heldigvis blevet bibeholdt, så man har hele 3.55 meter til loftet i en stor del af lejligheden. Hjertet af lejligheden er køkken-alrummet med nyere køkken og med solfilm for vinduerne hvilket skærmer eventuelt indkig. Fra køkken-alrummet har man direkte adgang til de to soveværelse som kan omdannes til et stort soveværelse såfremt det ønskes. Man har ligeledes adgang til det nyere badeværelse samt lejlighedens store kælder på 41 m2. Kælderarealet har utallige brugsmuligheder og det er kun fantasien som sætter grænser

Ejendommen er beliggende med en central placering i Vanløse. Fra Sallingvej er der kort afstand til såvel indkøb, som til offentlig transport i form af busser, metro og S-tog fra Vanløse Station. Derudover er der masser af indkøbsmuligheder i nærområdet samt flere dagsinstitutioner

Bygningen er opført i 1941 i røde mursten, men har løbende fået lavet gennemgribende renoveringer, hvilket betyder at blandt andet også taget er blevet skiftet. Alle fælleslån betales ud af sælger, hvilket giver en billig ejerudgift for denne unikke lejlighed. Der er derudover fokuseret meget på at formindske eventuel støj fra Sallingvej, så sælger har isat nye vinduer som er støj dæmpende, ekstra lydfilm, dobbelt murstensvæg og lydfuge mellem lag og i lysningerne ved vinduer

Der kan derudover også oplyses, at foreningen har etableret dræn og fugtspærre omkring en stor del af bygningen, hvilket giver et godt indeklima i lejlighedens kælder

### 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.

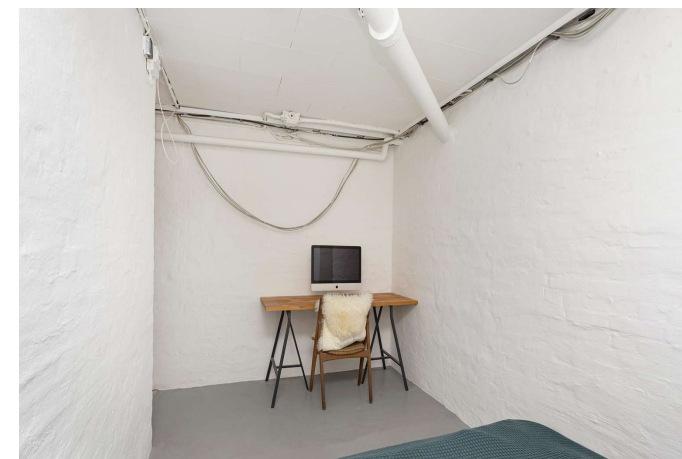
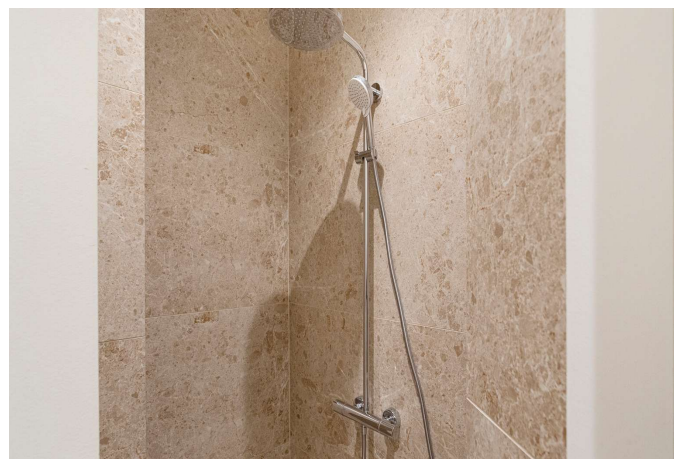
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen

Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

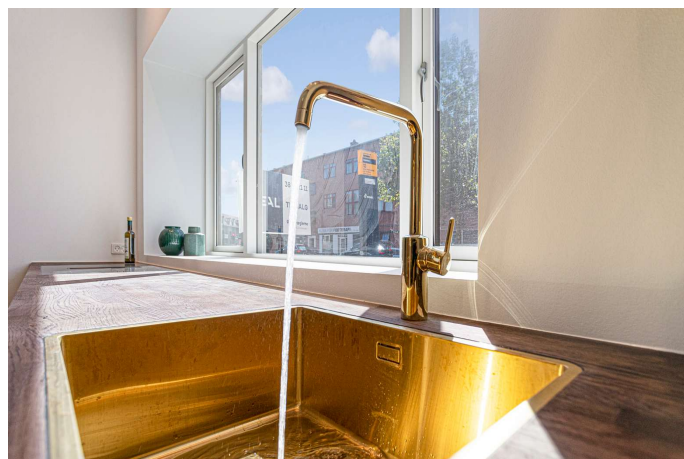
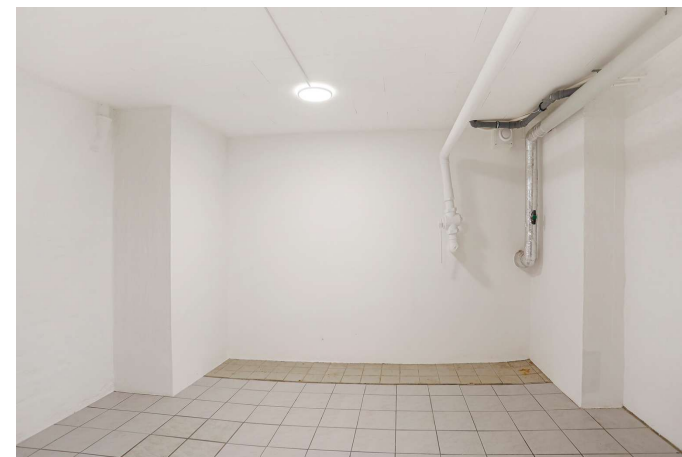
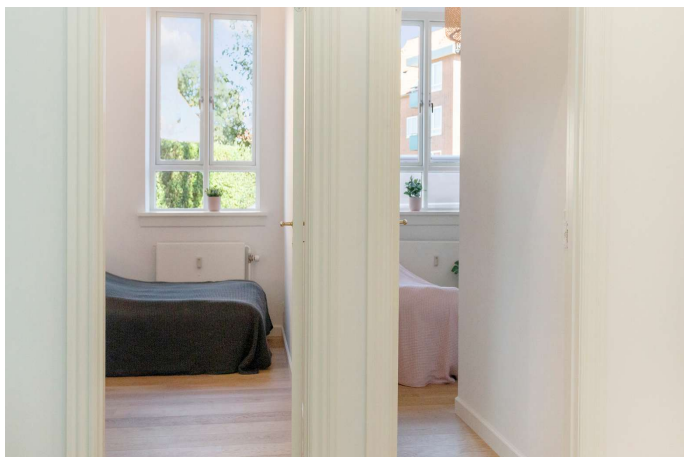
Dato: 06.09.2026



Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

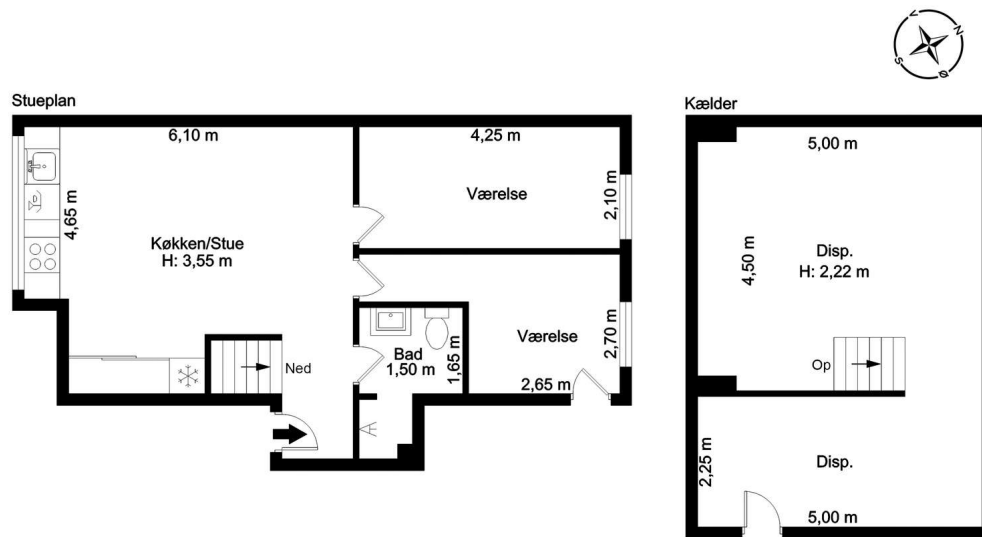
Dato: 06.09.2026



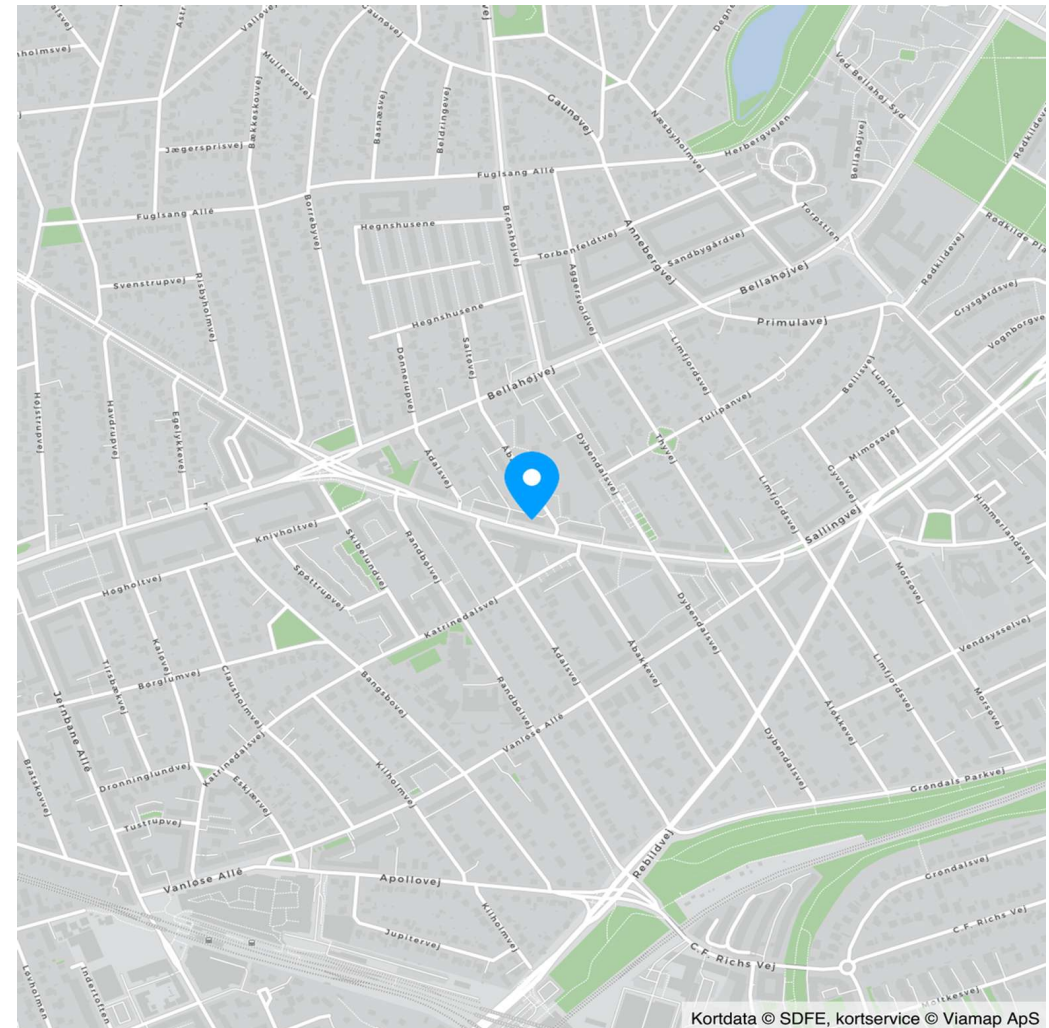
Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                 |
| Kommune:            | København                |
| Matr.nr.:           | 3297 Brønshøj, København |
| BFE-nr.:            | 113971                   |
| Ejerl. Nr.:         | 1                        |
| Zonestatus:         | Byzone                   |
| Vej:                | Privat fællesvej         |
| Opført/ombygget år: | 1941                     |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 2.252.000 |
| Grundværdi:                  | 1.405.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.801.600 |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.124.000 |

**Arealer\*\***

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:       | 102 m <sup>2</sup> |
| - Heraf tinglyst boligareal | 102 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:             | 69 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige BBR-arealer:         |                    |
| - Kælderareal               | 41 m <sup>2</sup>  |

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer kopi af forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: aconto  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 26.400 p.a.  
Vand betales a/c med kr. 3.868,56 p.a.  
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-  
mønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-  
kommende.

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 C



Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået  
Fællesudgifter

kr. 9.188  
kr. 5.732  
kr. 200  
kr. 37.554

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed  
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået  
I alt

kr. 3.995.000  
kr. 25.850  
kr. 1.825  
kr. 2.000  
kr. 4.024.675

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 52.675

**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: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026

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. 16: hovedstol kr. 1.625.000  
Nr. 17: hovedstol kr. 18.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Sallingvej 62-76

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 33.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 102 / 1107

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter**

Afventer oplysninger

**Servitutter**

- Nr. 1: 03.04.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.06.1924 - Dok om fælles kloakanlæg, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 20.08.1940 - Dok om forpl. til anlæg, afvanding, vedligehold. og renhold. affrit tilgængelige arealer, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 21.08.1940 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 15.01.1941 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 31.01.1941 - Dok om ændring i terrænhøjden 1\_H-IV-B\_597
- Nr. 7: 01.02.1941 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 18.04.1941 - Dok om fælles centralvarmeanlæg, Resp lån i off midler
- Nr. 9: 22.04.1941 - Dok om vandforsyning mv, varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv,

overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Resp lån i off midler

- Nr. 10: 20.09.1978 - Dok om indskrænkninger i benyttelsesretten Se akt 1\_BRØ\_3211\_1

- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

- Nr. 12: 24.05.2000 - Vedtægter for ejerforening

- Nr. 13: 20.09.2006 - Vedtægter for ejerforening, tillæg

**Planer**

Ingen

Kommune- og spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.T0.6.1 - T\*

Plan - R24.B.6.15 - B3

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 353

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Lettere forurening**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler



Adresse: Sallingvej 64, st. tv, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14526156  
Ejerudgift/md.: kr. 4.390

Dato: 06.09.2026

uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

#### **Husdyr - Afventer administrator**

x

#### **Udlejning - Afventer administrator**

x

#### **Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 spørg os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København