

Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**68**
Kontant	**3.750.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.609**		
Byggeår	**1941**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **14526167**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
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. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026



Unik stuelejlighed med stort kælderareal tilknyttet

Nu udbydes denne store lejlighed på 68 m2 med større kælderareal tilknyttet med et væld af muligheder! Den perfekte delelejlighed, 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 huslejefastsættelse 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. 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 støjdæmpende, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

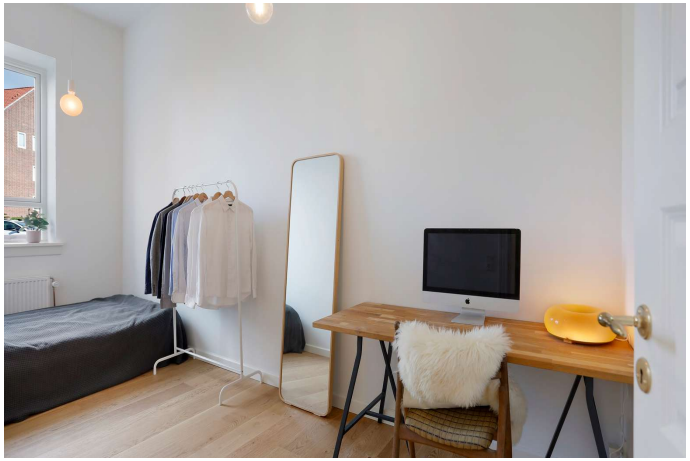
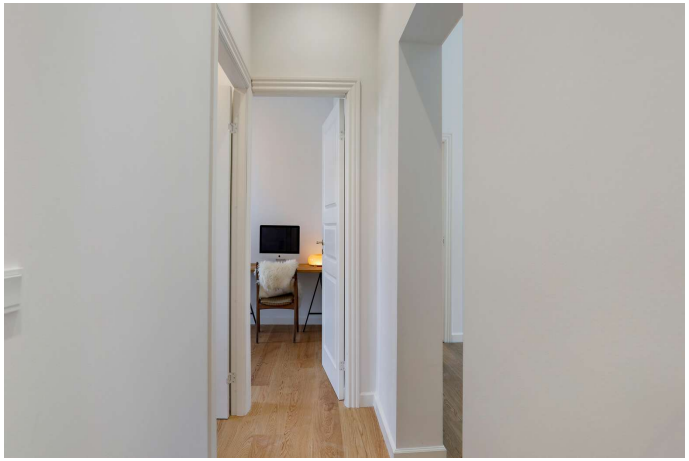
RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026



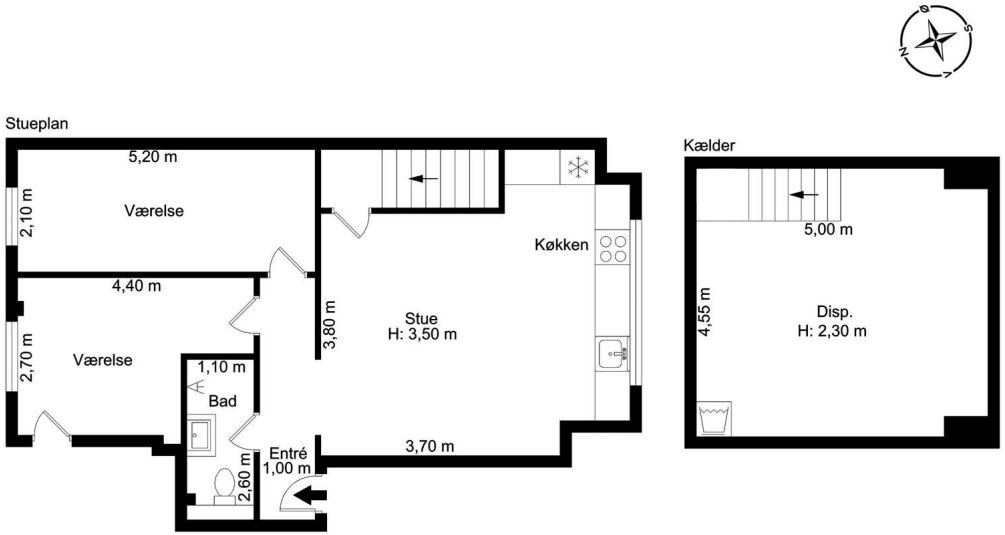

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

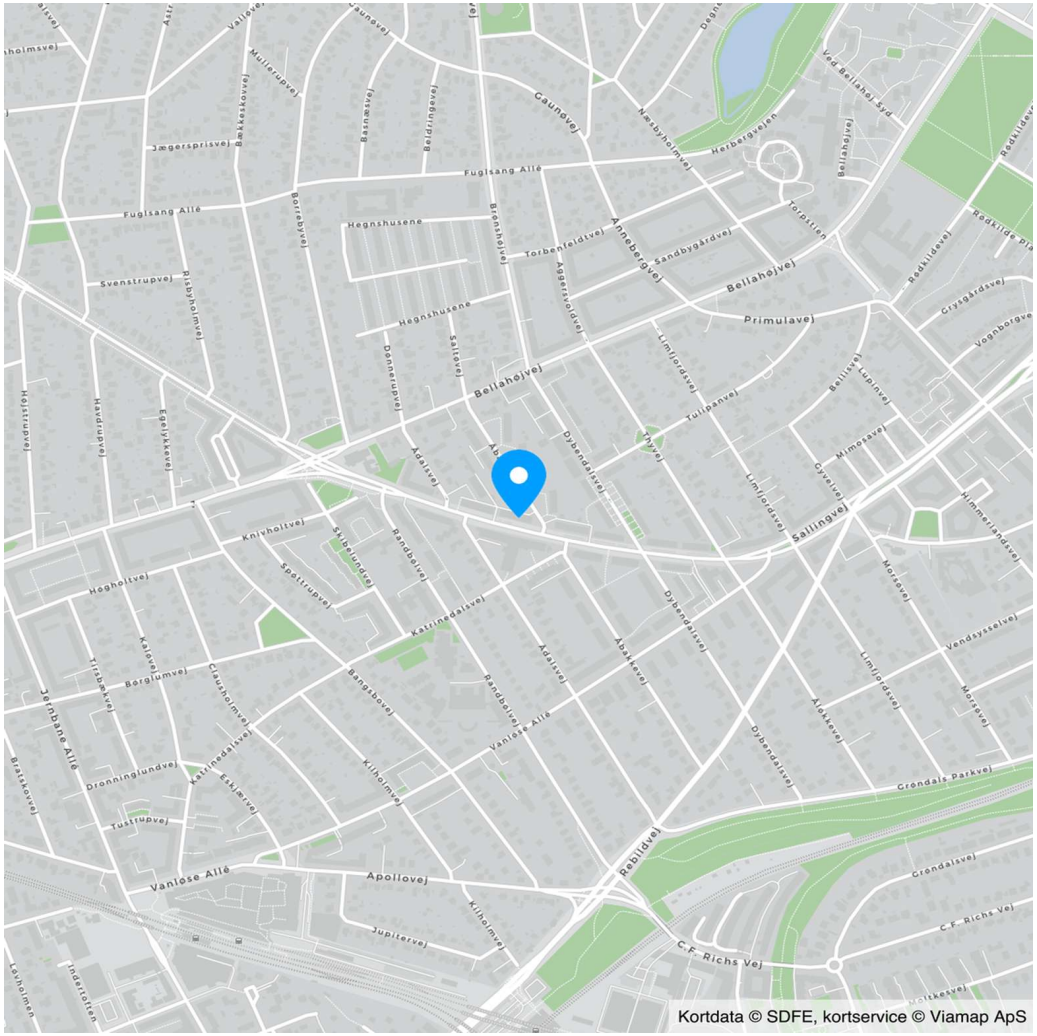
Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3297 Brønshøj, København
BFE-nr.:	113979
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.435.000
Grundværdi:	2.220.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.748.000
Grundlag for grundskyld:	1.776.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	87 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	87 m^2
BBR-boligareal:	68 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):

Ovn Bosch, Kogeplade Thermex, Emhætte Thermex - Køle/fryseskab Gorenje - Opvaskemaskine Elextrolux - Vaskemaskine Bosch jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.000 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.299,,64 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.015
Grundskyld	kr.	9.058
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået	kr.	200
Ejeudgifter	kr.	32.032
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.304

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
I alt	kr.	3.781.125

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sallingvej 64, st. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 14526167
Ejerudgift/md.: kr. 4.609

Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 14: hovedstol kr. 10.000
Nr. 16: hovedstol kr. 1.625.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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: 87 / 1107
Tinglyst: 87 / 1107
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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, varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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- & 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. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra 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
Er tilladt

Udlejning
Udlejning tilladt, dog skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand, jf. vedtægterne §14 a stk 1.

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

Forældrekøb
Forældrekøb er tilladt, jf. vedtægternes §14 a stk. 2

Kommende Byggeprojekt -. Afvneter yderlig oplysninger fra administrator
Der er vedtaget et byggeprojekt. Information vedrørende projektet fremgår af generalforsamlingsreferat 2024 + 2025 + 2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 spørg 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