

REAL



Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	4.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.070		
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **14526057**

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 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Date: 25.05.2026



Indflytningsklar høj stuelejlighed uden direkte indkig

Velkommen til Slotsherrensvej 1, st.tv – en indflytningsklar og velindrettet 3-værelses lejlighed på 70 m² med en attraktiv placering i Vanløse.

Lejligheden fremstår lys og moderne med nyere køkken og badeværelse, som giver boligen et stilrent og tidssvarende udtryk. Planløsningen er optimal med gode opholdsrum, der giver plads til både hverdagsliv, hjemmearbejde og hyggelige stunder med familie og venner.

Ejendommen er en del af en sund og veldrevet ejerforening, som allerede har været igennem større renoveringer. Det betyder, at man som ny ejer kan flytte ind med ro i maven, da der aktuelt ikke er planlagt større projekter i foreningen.

En af ejendommens helt særlige kvaliteter er den fantastiske gård. potentielt en af Vanløses bedste. Her får man et grønt og hyggeligt gårdmiljø med plads til afslapning, leg og samvær, som skaber en sjældne oase midt i byen.

Området omkring Slotsherrensvej er kendt for sin kombination af byliv og grønne omgivelser. Vanløse er blevet et af Københavns mest populære boligområder med kort afstand til både metro, S-tog, indkøb, caféer og specialbutikker. Samtidig er der nem adgang til grønne områder som Damhusengen og Damhussøen, der inviterer til løbeture, gåture og afslapning i naturen. Vanløse Station med metro er ligeledes i gåafstand, så man har fri mulighed for at komme rundt i byen såfremt man ikke har bil

Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort, en stærk ejerforening og en attraktiv beliggenhed i et område med masser af liv og udvikling.

Såfremt det ønskes, så kan man betale fælleslåne ud og få en billig ejerudgift på estimeret 3.000 kroner

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.

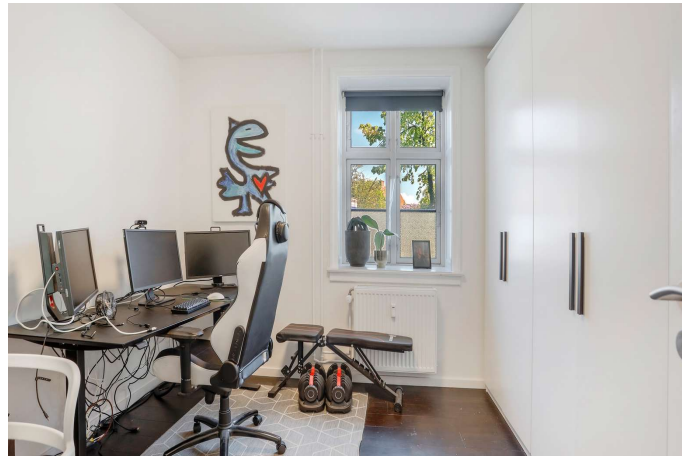
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen



Adresse: Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026





Adresse: Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

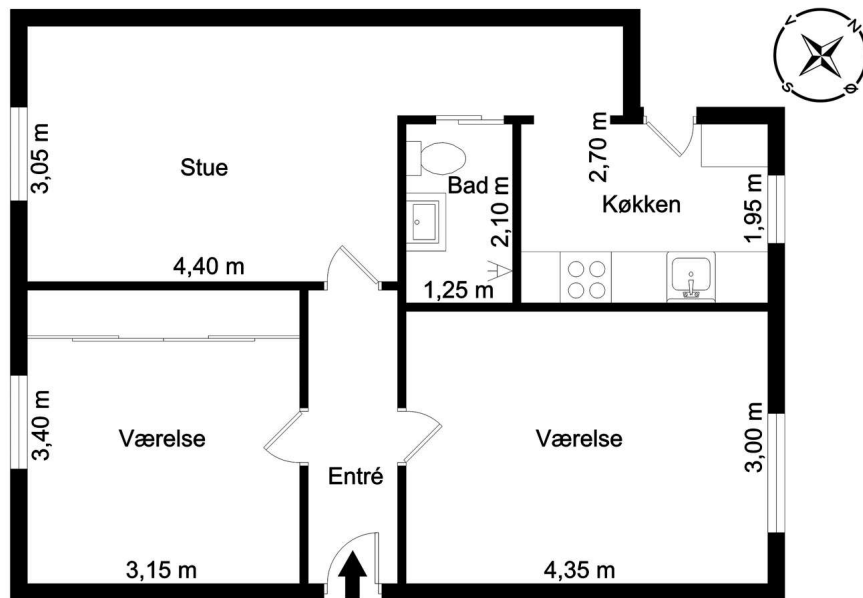




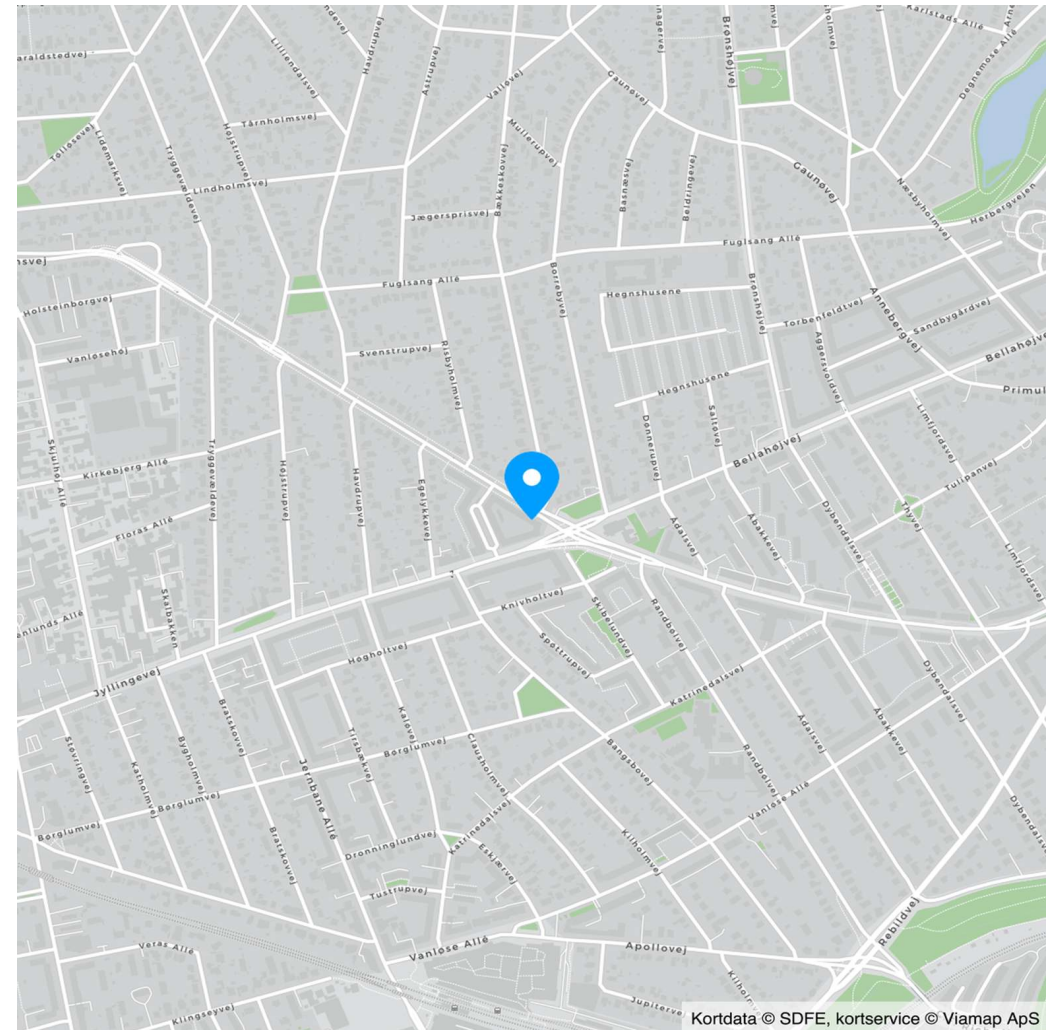
Adresse: Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2740 Brønshøj, København
BFE-nr.:	109802
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.783.000
Grundværdi:	1.801.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.226.400
Grundlag for grundskyld:	1.440.800

Arealer**

Tinglyst areal:	62 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	62 m ²
BBR-boligareal:	70 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 (Siemens), Kogeplade (AEG), Tørretumbler (AEG), Køle/fryseskab (AEG, Fryseskufferne er gået i stykker), Emhætte (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Mikrobølgeovn (Siemens)

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 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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.: 8.625 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme betales med kr. 800,- pr. måned, mens aconto vand betales med kr. 200,57 pr. måned

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 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.355	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	7.348	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Rottebekæmpelse	kr.	106	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	24.864	Sikkerhed til ejerforening, gebyr til administrator	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	15.888	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
Administration, fælleslån	kr.	276	I alt	kr.	4.329.425
Grundfond	kr.	1.008			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.845			

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, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

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. 39.900
Nr. 19: hovedstol kr. 1.022.000
Nr. 20: hovedstol kr. 8.000
Nr. 21: hovedstol kr. 470.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1	168.106	31.12.2025
Fælleslån 2	168.108	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Lindebakken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.900 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 84 / 9772
Tinglyst: 84 / 10159
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Pulterrum

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 1_N-IV-B_80
- Nr. 3: 29.01.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_N-IV-B_80
- Nr. 4: 18.05.1932 - Dok om fælles byggeplan 1_N-IV-B_80
- Nr. 5: 04.04.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_N-IV-B_80
- 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_N-IV-B_80
- Nr. 8: 29.03.1961 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_N-IV-B_80
- Nr. 9: 04.02.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_N-IV-B_80
- Nr. 10: 16.03.1971 - Vedtægter for ejerforening, Lindebakken 1_N-IV-B_80

- Nr. 11: 25.05.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_N-IV-B_80
- Nr. 12: 27.09.1982 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_N-IV-B_80
- Nr. 13: 25.06.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_N-IV-B_80
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 15: 07.02.1997 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter for ejerforening. 1_N-IV-B_80
- Nr. 16: 20.11.1998 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_N-IV-B_80
- 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

Må kun holdes med skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse. Bestyrelsens afgørelse vedrørende dette spørgsmål er endelig.

Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

- skrammer på gulvet lidt over det hele i alle rum, kan slibes, da det er et solidt gulv.

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.

Bevaringsværdig bygning



Adresse: Slotsherrensvej 1, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 14526057
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 25.05.2026

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. 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.

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