



REAL

Kilholmvej 29A, st. tv., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	55
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.964		
Byggeår	1940	Energimærke	C

Sagsnr. **14526012**

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: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026



Lys og delevenlig 2-værelses høj stuelejlighed med attraktiv beliggenhed i Vanløse

På Kilholmvej 29A, st.tv udbydes denne indbydende og velindrettede 2-værelses lejlighed beliggende som en høj stuelejlighed, hvilket giver et godt lysindfald og en mere privat fornemmelse end traditionel stueplan.

Boligens naturlige hjerte er den rummelige og lyse stue, som giver god plads til både sofa- og spiseafdeling. Fra stuen er der adgang til et stort værelse, hvilket gør lejligheden særdeles velegnet som delebolig såvel som til par eller singlen, der ønsker god plads.

Køkkenet er af nyere dato og fremstår moderne og funktionelt med god skabsplads. Badeværelset er velindrettet og udstyret med elgulvvarme, der sikrer ekstra komfort i hverdagen.

Lejligheden fremstår generelt lys og indbydende med en god planløsning og behagelig atmosfære.

Ejendommen er veldrevet med en sund økonomi – taget er af nyere dato, og alle fælleslån er betalt ud, hvilket giver en ekstra tryghed for kommende ejer. Yderligere har lejligheden brugsret til både loft- samt kælderrum og der er fællesvaskeri i foreningen.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Kronen Vanløse, indkøb, caféer samt Vanløse Station med metro, tog og busforbindelser, der sikrer nem adgang til resten af byen.

En velbeliggende og indflytningsklar lejlighed med mange kvaliteter – ideel for dig, der ønsker en lys bolig i et attraktivt område.

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: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

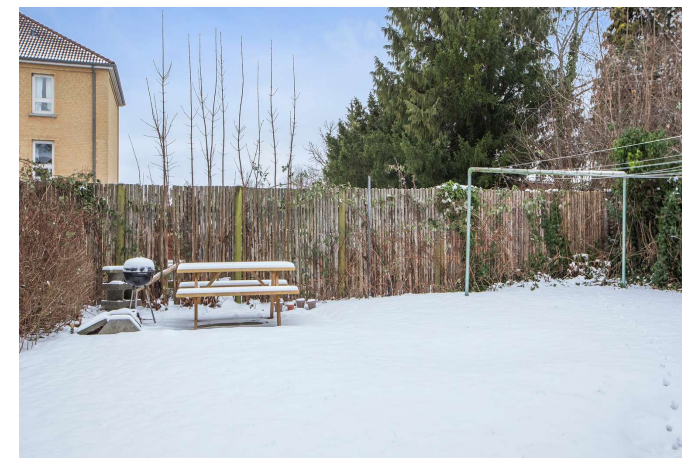
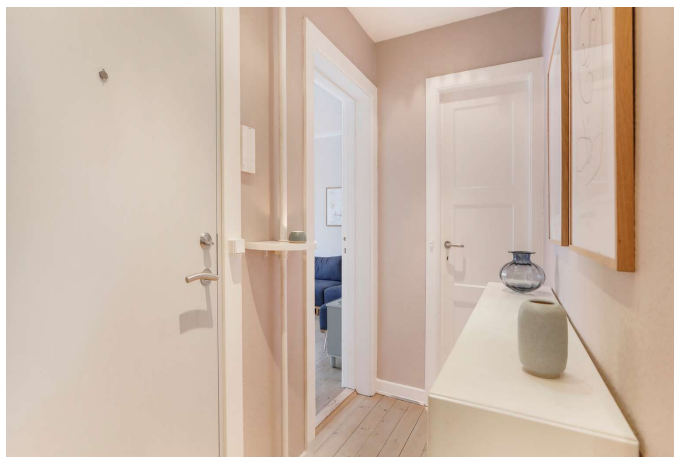
Dato: 24.02.2026



Adresse: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

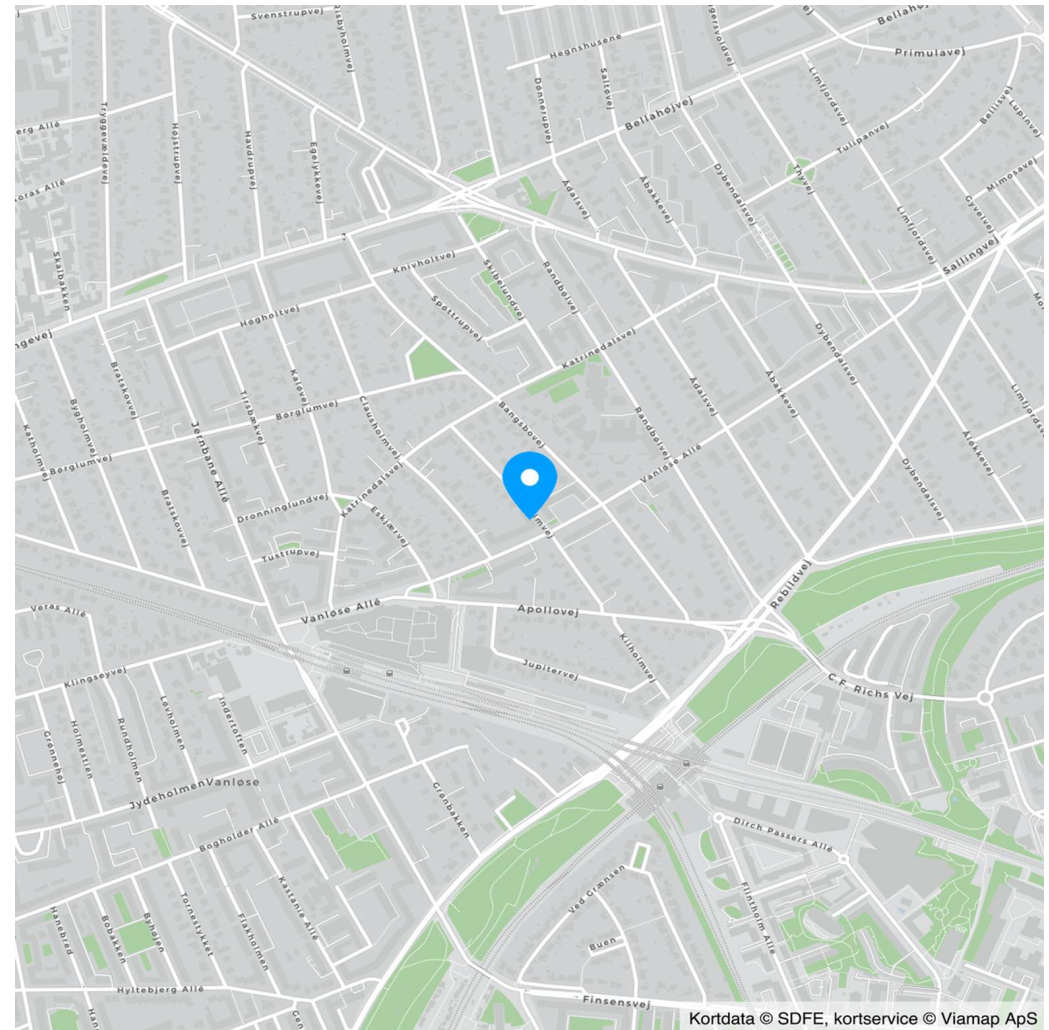
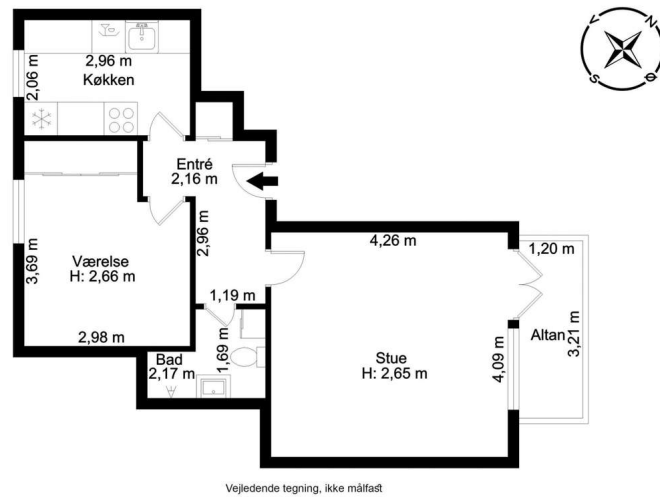
Dato: 24.02.2026



Adresse: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026





Adresse: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2492 Vanløse, København
BFE-nr.:	172772
Ejerl. Nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.575.000
Grundværdi:	1.707.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.060.000
Grundlag for grundskyld:	1.365.600

Arealer**

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	55 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:

Servitutter

- Nr. 1: 23.08.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 2: 22.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 20.10.1939 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 4: 23.03.1960 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 7: 07.11.2018 - Vedtægter

Planer

Kommuneplan R24.B.6.22 - R24.B.6.22 - B3

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (IKEA), Emhætte (By Jacobsen Oslo), Mikroovn (Samsung), Køle-/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.904 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 715,60 i aconto varme pr. måned samt kr. 510,00 i aconto vand pr. måned.
Sælgers vandforbrug i 2024-2025 var kr. 4.359,32.

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: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.506	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr.	6.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Rottebekæmpelse	kr.	95	I alt	kr. 3.517.850
Fællesudgifter	kr.	18.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.566		

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 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.327 md. / 183.924 år v/24,19 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening:

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: Kilholmvej 29A, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 14526012
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der betales kr. 856,25 pr. måned i fælleslån.
Sælger oplyser, at restgælden er ca. kr. 9.000,-, som sælger indfrier i forbindelse med salget.

Fordelingstal:

Admin: 50 / 1614
Tinglyst: 50 / 1614
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftrum, kælderrum, fællesvaskeri, tørrerum/loft jf. sælger

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr
Er ikke tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Udlejning

Jf. vedtægternes §20.

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 forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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-/år-soppgørelsen. 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 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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk>> borger="" bolig-og-byggeri="" anlægsprojekter="">
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=""></https:></https:></https:></http:>

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 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