



REAL

Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.502	Altan	Ja
Byggeår	1940	Energimærke	D

Sagsnr. **14526108**

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: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed beliggende centralt i Vanløse

Velkommen til Bogholder Allé 41, 2.th. - En attraktiv og indflytningsklar lejlighed beliggende i hjertet af populære Vanløse.

Lejligheden byder på 69 veludnyttede kvadratmeter med en fleksibel planløsning, der giver gode muligheder for både parret, den lille familie eller som delejlighed. Særligt det mindre værelse og stuen giver mulighed for at åbne op mellem rummene og skabe et stort, lyst opholdsmiljø efter behov.

Boligen har gennemgået en større renovering, hvor blandt andet alle gamle stofledninger er udskiftet, hvilket giver en moderne og fremtidssikret elinstallation. Derudover er elarbejdet klargjort til installation af både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket bidrager til en nem og komfortabel hverdag.

Ejendommen har en sund ejerforening med lave ejerudgifter, hvilket gør boligen ekstra attraktiv både som hjem og investering.

Beliggenheden er blandt Vanløses mest eftertragtede med kort gåafstand til både Vanløse Station, hvor metro, S-tog og busforbindelser hurtigt bringer dig rundt i byen, samt det populære shoppingcenter Kronen med butikker, caféer, fitness og dagligvareindkøb samlet under ét tag. Samtidig ligger naturskønne Damhussøen tæt på og tilbyder grønne omgivelser, løberuter og hyggelige gåture året rundt.

Her får du en velrenoveret og delevnlig lejlighed i et attraktivt område med byliv, natur og offentlig transport lige ved hånden.

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.

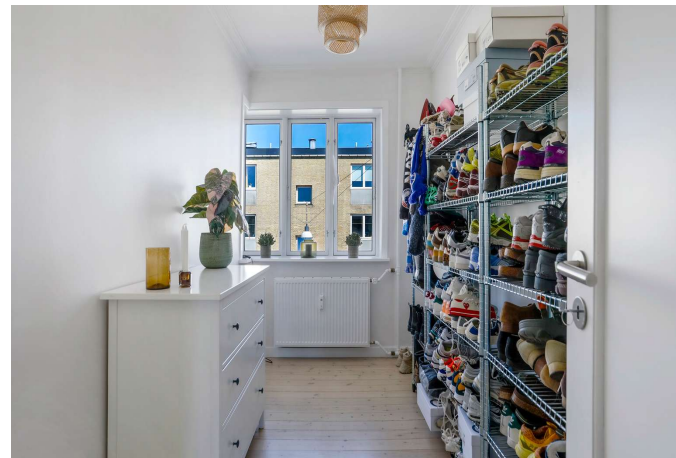
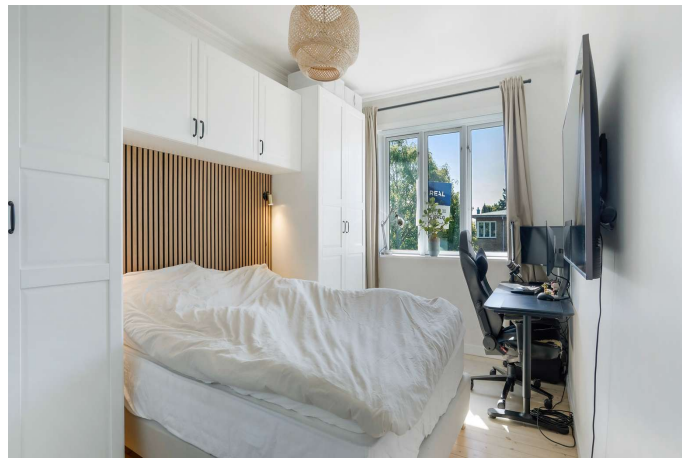
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen

Adresse: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026

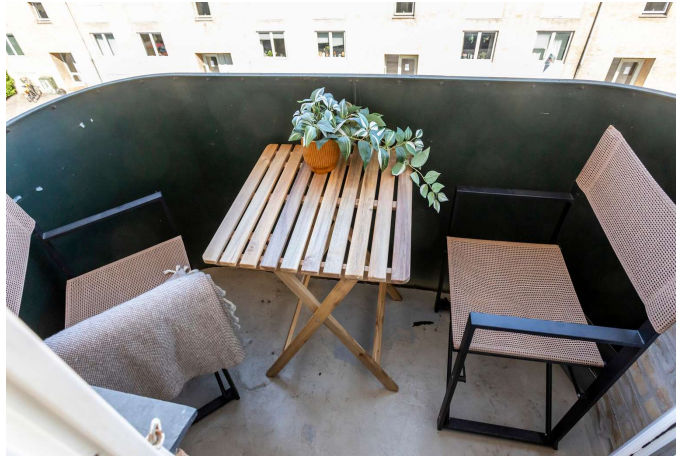




Adresse: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

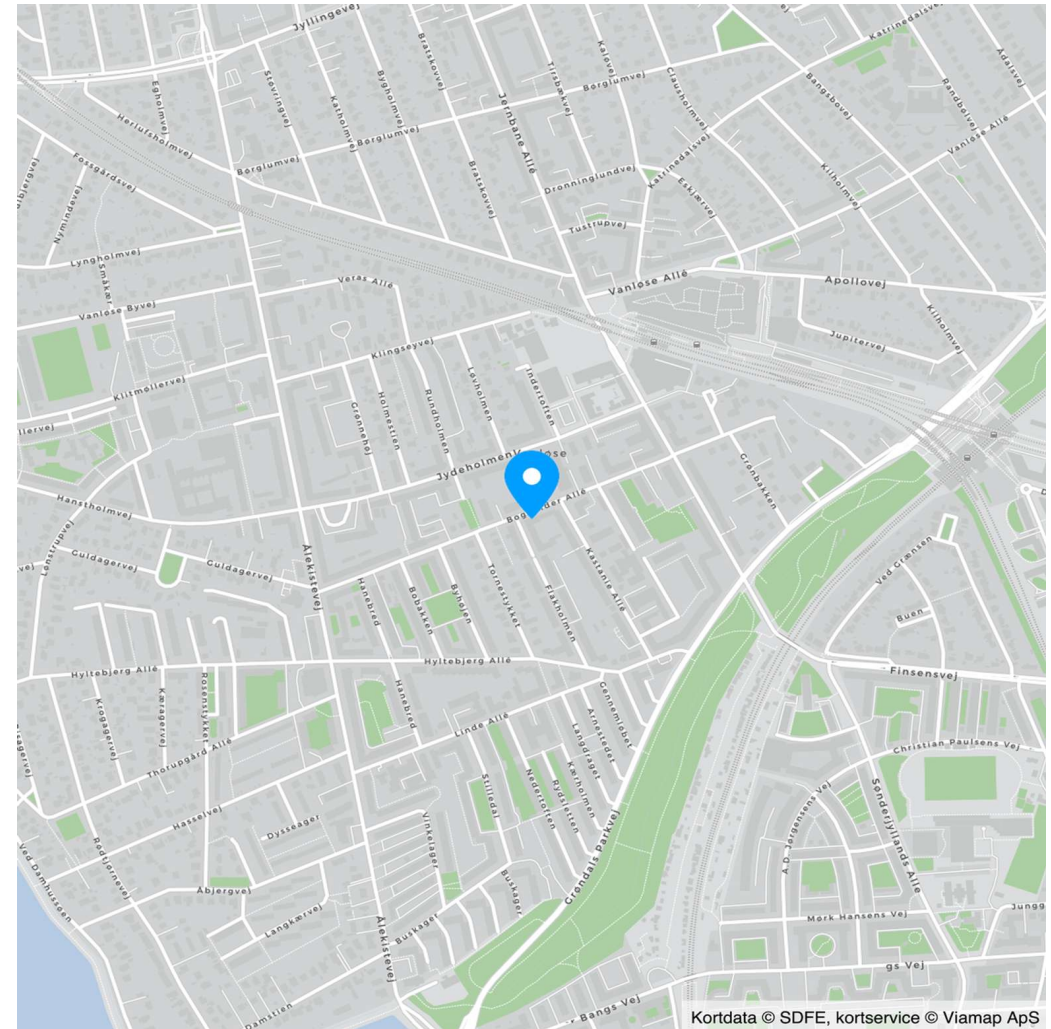
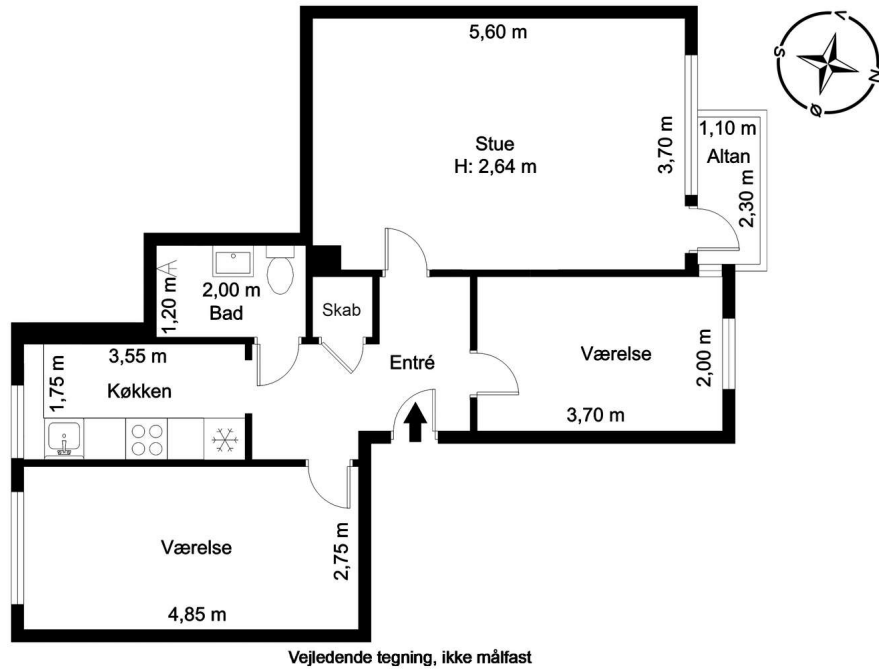
Dato: 26.05.2026



Adresse: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026





Adresse: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 13bz Vanløse, København
BFE-nr.: 168578
Ejerl. Nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.968.000
Grundværdi: 2.017.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.374.400
Grundlag for grundskyld: 1.613.600

Arealer**

Tinglyst areal: 63 m²
Heraf tinglyst boligareal: 63 m²
BBR-boligareal: 69 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Køle/fryseskab (Hoover), Vaskemaskine (Electrolux), Emhætte (Voss), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling

Husdyr
Hunde tilladt dog med forudindgået godkendelse hos bestyrelsen.

Udlejning
Tilladt jf. vedtægterne § 17

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. 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 æn-

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.916 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Aconto varme betales med kr. 900,- pr. måned og aconto vand med kr. 250,- 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: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.109	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	8.229	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse	kr.	105	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	19.512	I alt	kr.	4.526.300
Grundfond	kr.	1.956			
Administration, tv-pakke	kr.	108			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.020			

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: Bogholder Allé 41, 2. th, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 14526108
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 26.05.2026

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. 15: hovedstol kr. 2.035.000
Nr. 16: hovedstol kr. 375.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

- Nr. 14: 23.04.2021 - Tillæg til vedtægter tinglyst under 26.09.2000-98778-01 med senere ændringer

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 63 / 2305
Tinglyst: 63 / 2305
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Planer

Kommuneplan R24.B.6.28 - R24.B.6.28 - B3
Lokalplan 19 - Bogholder Allé
Lokalplan 19-1 - Bogholder Allé tillæg 1

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Tørrerum/-loft jf. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 24.02.1886 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 06.11.1895 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler 1_L-I_184
- Nr. 3: 20.03.1922 - Dok om kloak mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler 1_L-I_184
- Nr. 4: 12.10.1936 - Dok om gangsti mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 01.04.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_L-I_184
- Nr. 6: 12.11.1938 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 7: 13.01.1939 - Dok om fælles legeplads 1_L-I_184
- Nr. 8: 21.05.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-I_184
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 10: 16.02.1995 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 14.11.2008 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg

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