



**REAL**

## Egholmvej 8, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>8.750.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.598</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>534</b>
Byggeår	<b>1925</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **14525172**

**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: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026



### Muremestervilla ideel til børnefamilien

Egholmvej 8 byder på en charmerende muremestervilla i klassiske røde sten med rødt tegltag – et hjem med både karakter og varme. Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til metro, S-tog og busforbindelser, mens Damhusengen og Damhussøen ligger tæt på og giver skønne muligheder for løbeture, gåture og naturoplevelser. Derudover er området kendt for en rigtig god skole og flere populære institutioner, som gør hverdagen let og tryk.

Indenfor mødes man af en rummelig entré, hvor den elegante svungne trappe fører op til førstesalen. Stueplanet rummer en lys og indbydende vinkelstue i åben forbindelse med køkkenet – et naturligt samlingspunkt med plads til både madlavning, samvær og afslapning. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og den ugenerede have, som indbyder til både sommerhygge og rolige stunder i solen.

Første sal skiller sig markant ud med en særdeles veludnyttet indretning: Her er hele fire velfungerende værelser, som sjældent ses i denne type villa. Det giver en fleksibel planløsning med plads til både børneværelser, kontor og gæster – uden at gå på kompromis. Et toilet fuldender etagen.

Kælderen er praktisk indrettet med vaskerum, badeværelse med brus samt to gode disponible rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsrum.

Haven er privat og ugenert med flere hyggelige solkroge, hvor man kan nyde roen dagen igennem. En klassisk og velholdt villa, hvor både beliggenhed, planløsning og atmosfære går op i en højere enhed.

### 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: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026

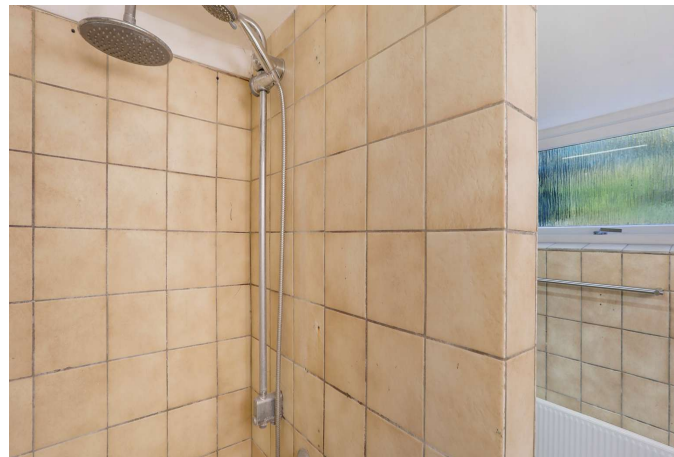




Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

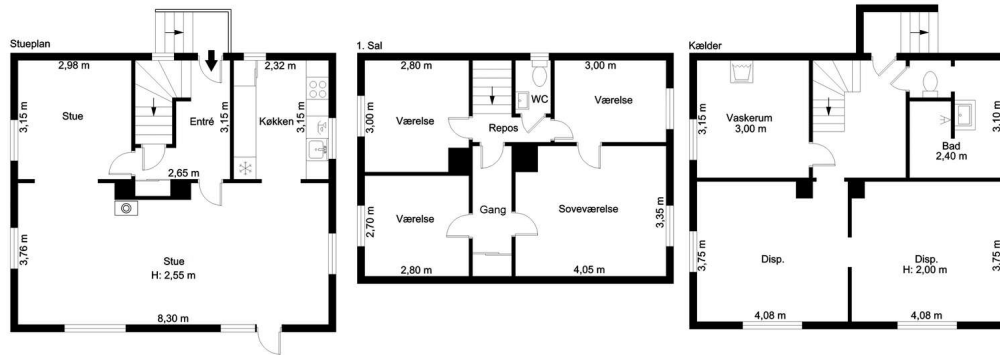
Dato: 06.04.2026



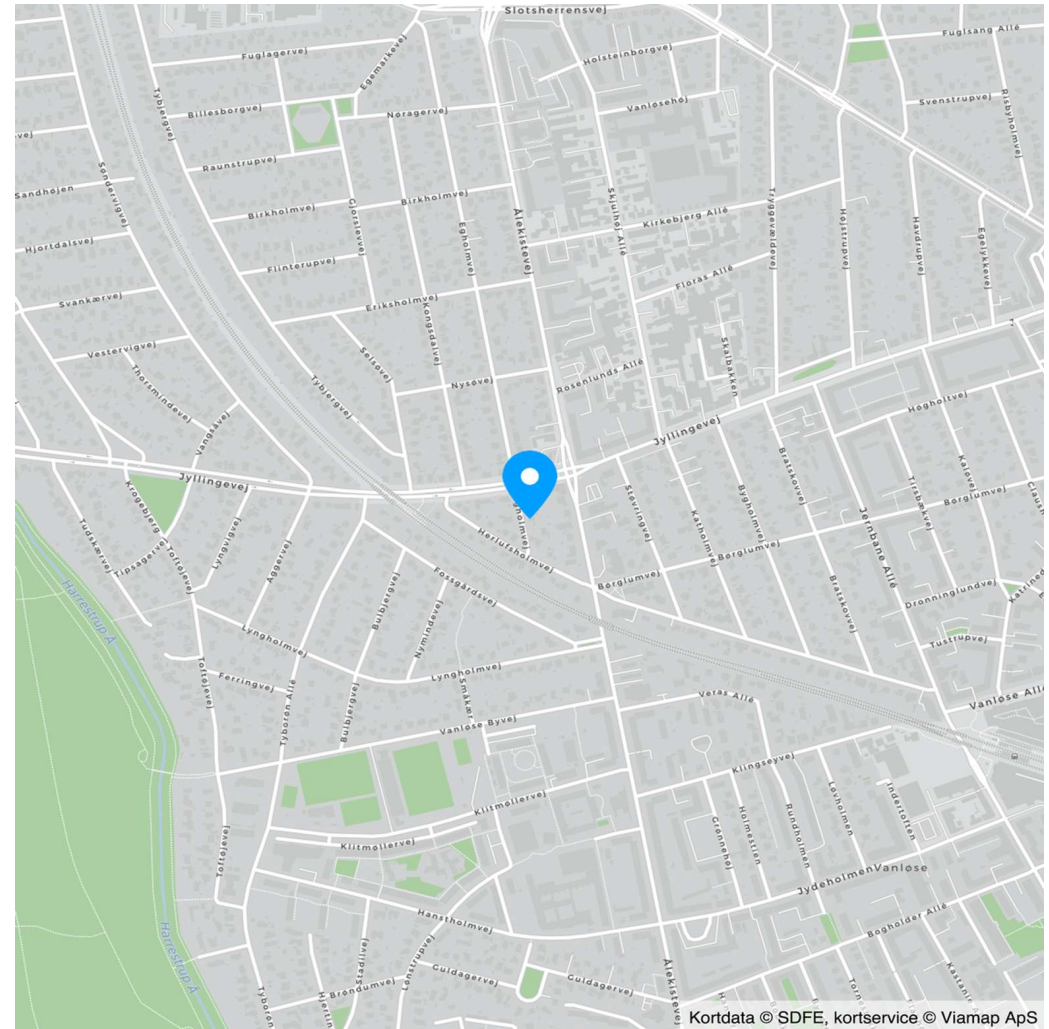
Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1230 Vanløse, København  
BFE-nr.: 6031460  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1925

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.413.000  
Grundværdi: 3.708.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.330.400  
Grundlag for grundskyld: 2.966.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 534 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 86 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 69 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 23.01.1911 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 22.02.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 30.01.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F131)

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.44 - R24.B.6.44 - B1

Tilbehør:

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

Komfur, mrk. Gorenje. Ovn, mrk. Gorenje. Kogeplade induktion, mrk. Gorenje. Emhætte, mrk. Ikea. Køle/Fryseskab, mrk. Siemens. Opvaskemaskine, mrk. Siemens. Tørretumbler, mrk. Bosch. Bemærk! Vaskemaskine medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.576 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum for perioden 2024/2025 på kr. 22.286,13 / Sælgers udgift til vand/spildevand var i perioden 2024-2025 på kr. 1.923,55

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.085	Kontantpris	kr.	8.750.000
Grundskyld	kr.	15.129	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.350
Renovation	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Skorstensfejning	kr.	1.730	I alt	kr.	8.811.998
Grundejerforening	kr.	480	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Ekstraordinært vejbidrag	kr.	3.000			
Vejbidrag	kr.	1.420			
Husforsikring	kr.	8.017			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.171			

**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: Egholmvej 8, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172  
Ejerudgift/md.: kr. 4.598

Dato: 06.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: G/F Fossgaarden  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Bevaringsværdige bygninger:  
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.  
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Oplysninger fra det offentlige:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende:  
Risiko for oversvømmelse i kælder ved skybrud. Sælger har dog ikke oplevet problemer siden installation af højvandslukke i september 2024.

Tilslutning til fjernvarme

Ejendommen er tilmeldt tilslutning til fjernvarme i 2023. Køber indtræder i forpligtelser hertil.

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

# 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 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