



REAL

Egholmvej 23, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	9.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.642	Grund m2	573
Byggear	1926	Energimærke	D

Sagsnr. **14525207**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS
Ejendomsmæglere, MDE / CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. 38742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

REAL



Beskrivelse:

Egholmvej 23 byder på en indflytningsklar og yderst velholdt villa, der rammer lige ned i ønskerne hos den moderne børnefamilie. Huset ligger i det populære Nørager-kvarter, hvor de rolige villaveje, nærhed til grønne områder og et stærkt lokalmiljø tilsammen skaber optimale rammer for hverdagslivet.

I stueplan træder man ind i et lyst og venligt hjem. Her finder du et værelse, en dejlig dagligstue samt et flot køkken/alrum, hvor det moderne køkken står skarpt med rene linjer og god arbejdsplads. Fra alrummet åbner terrassedørene op til et smukt orangeri, der fungerer som et ekstra opholdsrum store dele af året – et oplagt sted til både morgenkaffen, hyggestunder og gæster.

Første salen er indrettet med to indbydende børneværelser og et rummeligt forældresoveværelse med direkte adgang til altan. Herfra er der en skøn udsigt over kvarterets grønne haver. Et badeværelse med brus fuldender etagen.

Kælderen byder på mange muligheder med flere gode disponible rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsplads. Her findes desuden et badeværelse, som giver ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Udenfor er der en nem og overskuelig have samt en garage, der i dag fungerer som opbevaring og praktisk ekstra plads.

Alt i alt en charmerende og funktionel bolig i et af Vanløses mest eftertragtede kvarterer – perfekt til familien, der ønsker kvalitet og trygge omgivelser.

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 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

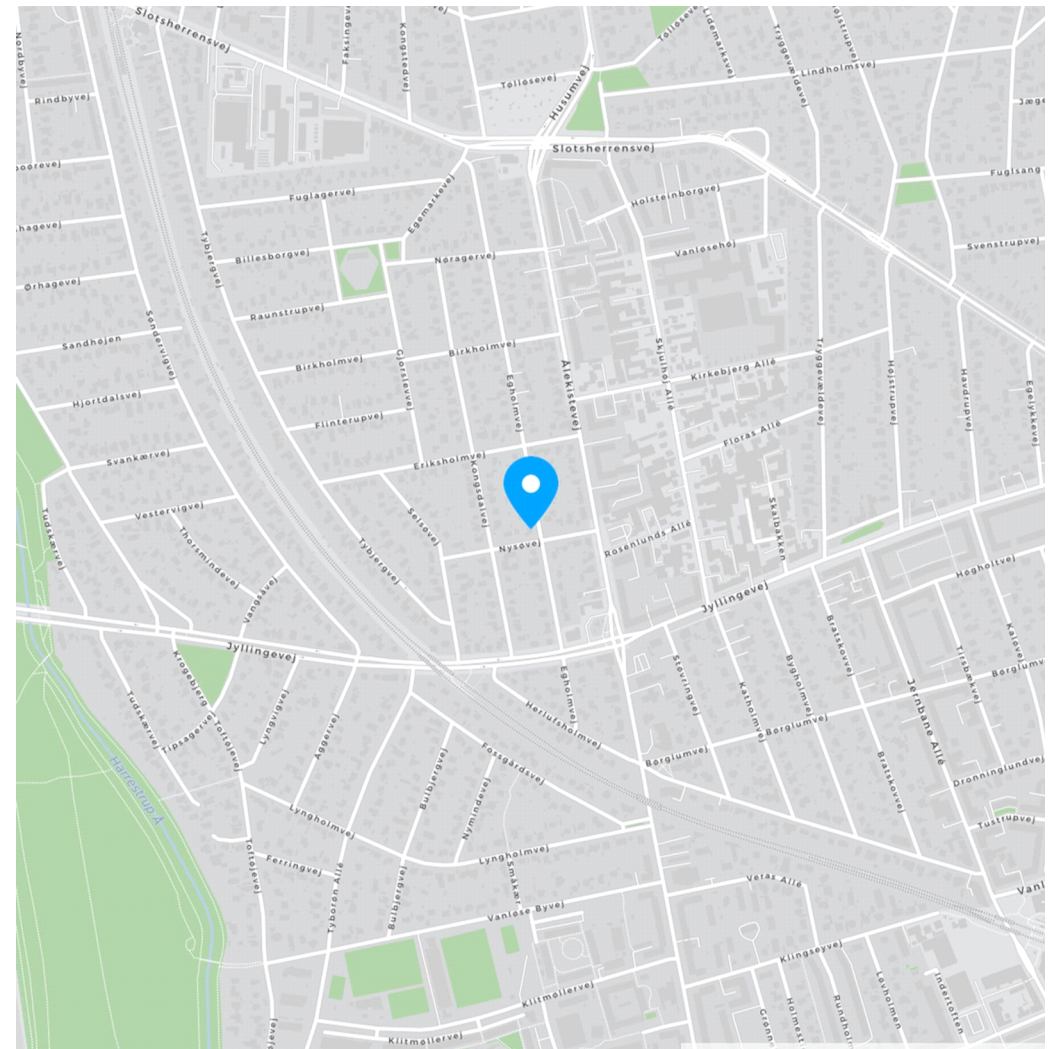
Dato: 22.12.2025



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	589 Vanløse, København
BFE-nr.:	6030913
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.562.000 kr.
Grundværdi:	3.842.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.249.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.073.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	573 m ²
- heraf vej	196 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	68 m ²
Udestue:	23 m ²
Garage:	16 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 6
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.12.1918 lbnr. 925365-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_42
Nr. 2 lyst d. 17.11.1928 lbnr. 6683-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, gangsti mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 08.07.1949 lbnr. 2021-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 925366-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

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

Ovn (Zanussi), Kogeplade (Siemens), Køle-/fryseskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmemeforbrug var i perioden 28.06.2024 - 07.05.2025 på kr. 21.598,78 / Sælgers udgift til
vand/spildevand var i perioden 28.06.2024 - 31.03.2025 på kr. 2.843,44 /

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.773	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	15.675	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Rottebekæmpelse	kr.	136	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	61.850
Grundejerforening	kr.	1.846	I alt	kr.	10.066.015
Renovation	kr.	3.590	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikringspolice	kr.	7.685			
Ejerudgift i alt 1 år		55.705			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.681 md./ 644.173 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.875 md./ 526.494 år v/24,30%
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 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	4.859.028	4.859.028	4.860.448	DKK	4	317.255	28,75	4,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Ny Villakvarter

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.

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-/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.

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/anlaegsprojekter>>

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 2019 -

<<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>>

Spildevandsplan 2018 - <<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>>



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 22.12.2025

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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