



**REAL**

## Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>73</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.253</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1932</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **14526105**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://www.realmaeglerne.dk/vanlose)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026



### Lys og velindrettet 3-værelses lejlighed med stor sydvendt altan på attraktiv adresse i Vanløse

Velkommen til en skøn 3-værelses ejerlejlighed på 73 m<sup>2</sup> med en attraktiv beliggenhed i et af Vanløses mest eftertragtede kvarterer.

Her bor du fredeligt, samtidig med at du har alt det bedste fra Vanløse lige uden for døren. Vanløse Station med metro og S-tog ligger i kort afstand fra boligen, og områdets hyggelige caféer, delikatessforretninger, specialbutikker og gode indkøbsmuligheder gør hverdagen både nem og bekvem.

Lejligheden byder på en fleksibel planløsning med mange anvendelsesmuligheder. Boligen egner sig perfekt som delejlighed, til det unge par eller til den lille familie, der ønsker en veldisponeret bolig med plads til hverdagens behov.

Et af lejlighedens helt store aktiver er den rummelige sydvendte altan, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen i de varme måneder. Her kan solen nydes fra formiddag til aften, og der er god plads til både spisebord, loungemøbler og hyggelige stunder med familie og venner.

Indendørs opleves lejligheden lys og indbydende med en god rumfølelse og et behageligt lysindfald. Badeværelset er indrettet med separat bruseniche, som giver en praktisk og funktionel indretning.

Til ejendommen hører en særdeles hyggelig fælles gård med et stort grønt græsareal, som er et populært samlingssted blandt beboerne. Her er der plads til afslapning, leg og sociale stunder i grønne omgivelser.

Som ejer bliver du samtidig en del af en veldrevet ejerforening med en sund drift og uden større projekter på tegnebrættet.

Kort sagt får du her en bolig med en attraktiv beliggenhed, en stor solrig altan, gode fællesfaciliteter og en planløsning, der kan tilpasses forskellige livsfaser og behov – alt sammen i et af Vanløses mest eftertragtede områder.

### 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.

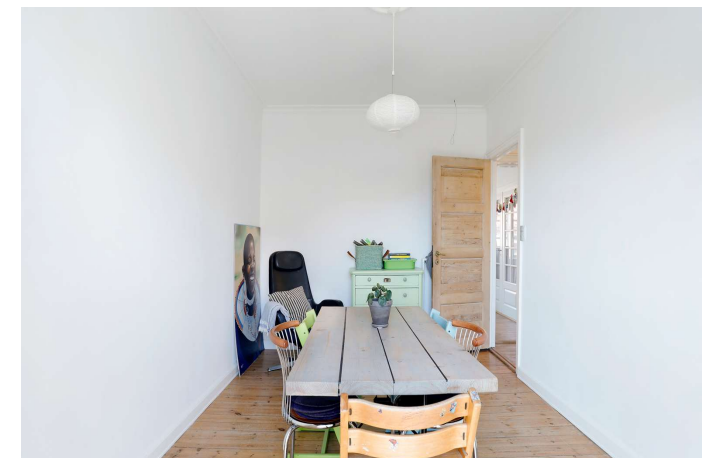
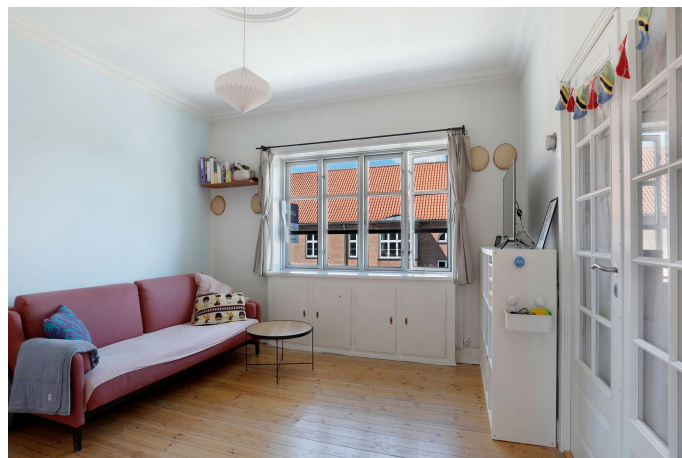
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen



Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

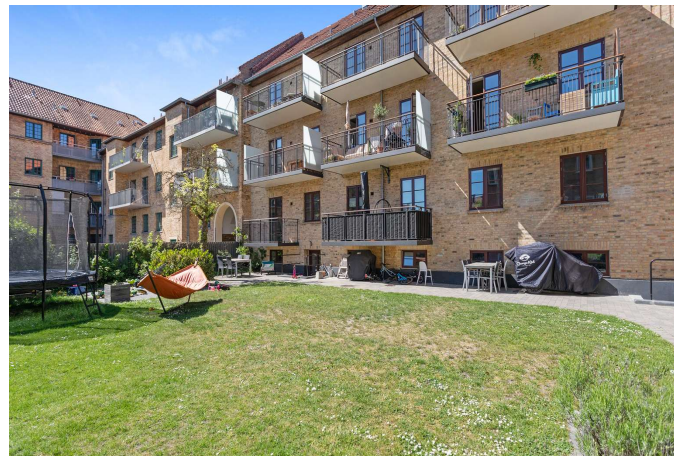
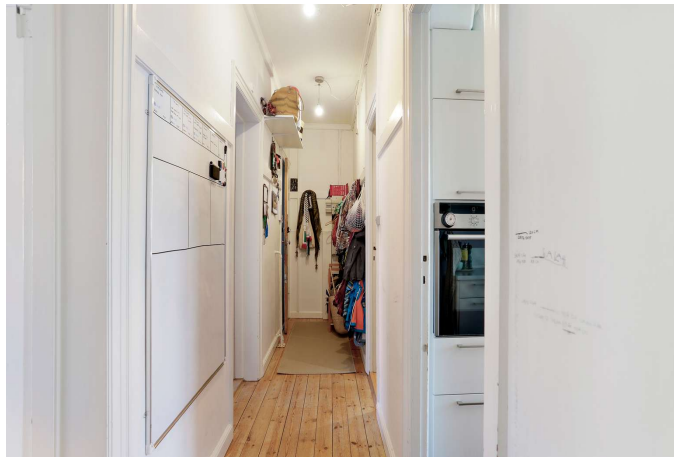
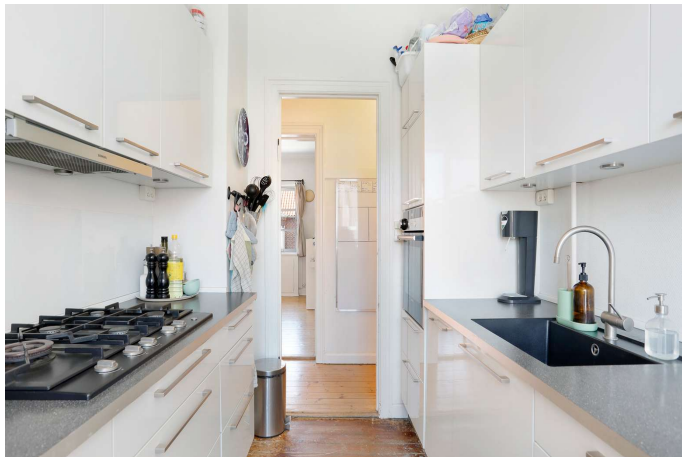
Dato: 15.06.2026



Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

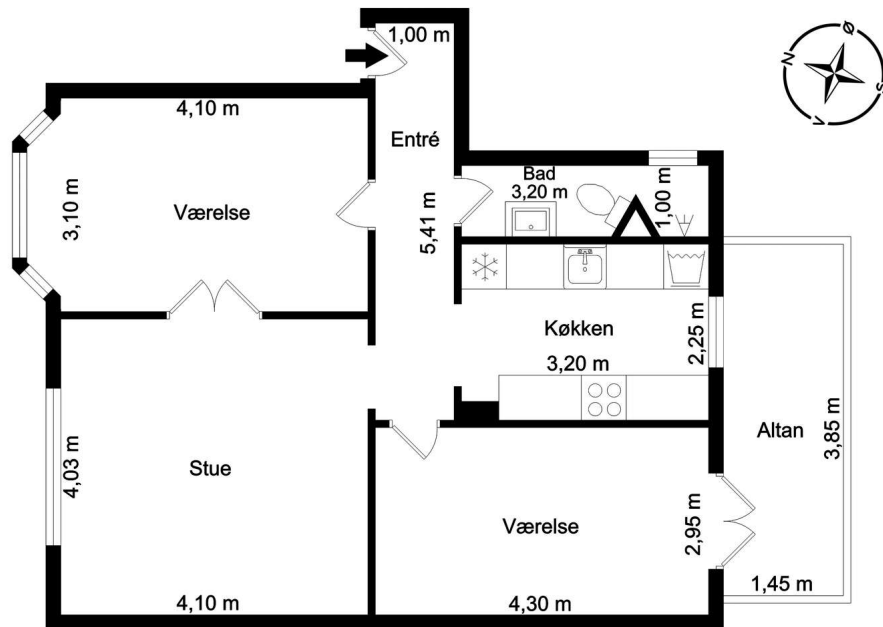




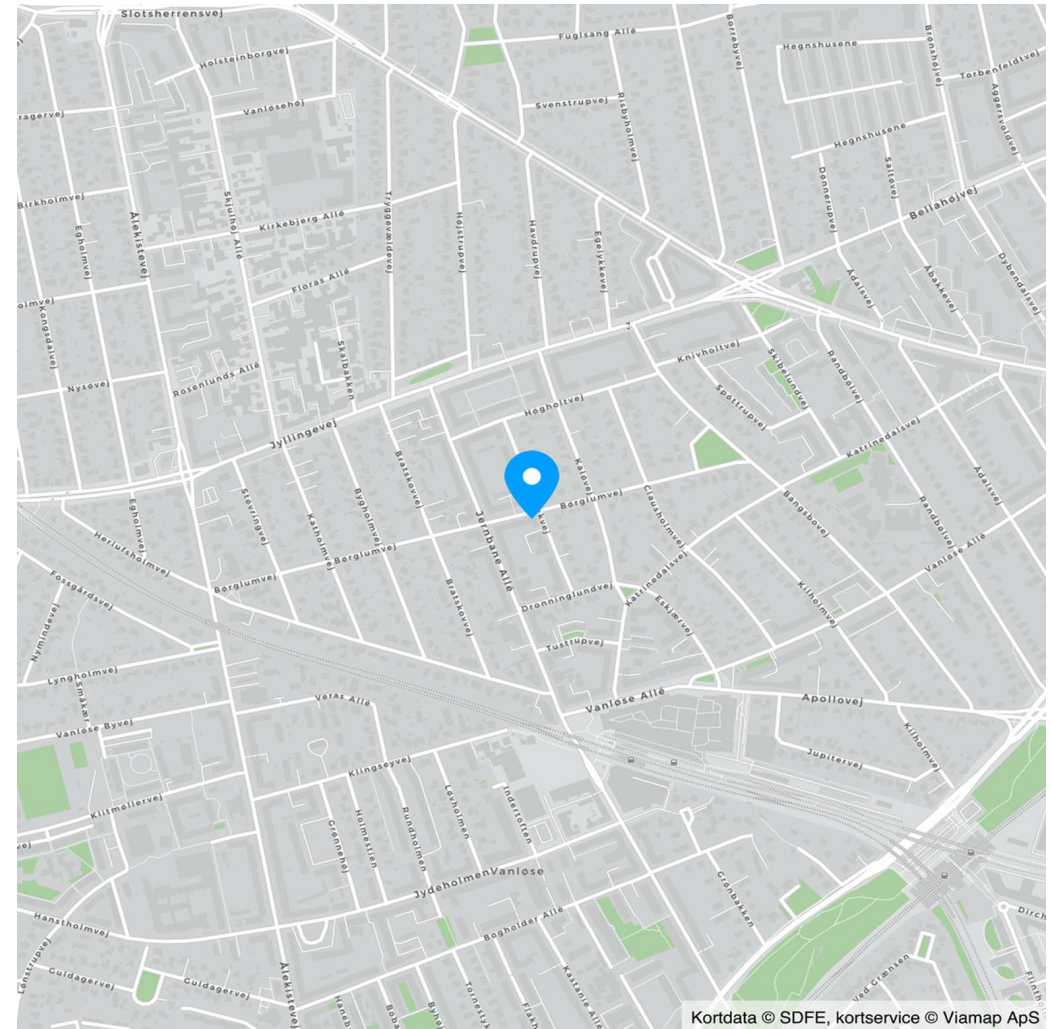
Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	907 Vanløse, København
BFE-nr.:	170879
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1932

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.150.000
Grundværdi:	2.510.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.520.000
Grundlag for grundskyld:	2.008.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	68 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	68 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	73 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 2: 22.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 24.12.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt -  
- Nr. 4: 08.03.1932 - Dok om lagerrum .  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
- Nr. 7: 30.01.2023 - Særvedtægter for Ejerforeningen Børglumvej/Tirsbækvej: Nærværende særvedtægter tinglyses i sin helhed som en fravigelse af normalvedtægten.

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Komfur (ATAG, gas), Ovn, Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Køle/fryseskab (Gram, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring

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.: 11.728 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme betales med kr. 1.000,- 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 C



Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	6.366	Kontantpris	kr.	4.995.000
Ejendomsværdiskat	kr.	12.852	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Grundskyld	kr.	10.241	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.588
Rottebekæmpelse	kr.	108	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	20.928	I alt	kr.	5.033.888
Administration, fælleslån	kr.	540			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.035			

**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: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 588.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån restgæld ansl.	80.911	31.12.2025

**Ejerforening**

Navn: E/F Børglumvej 19A-B / Tirsbækvej 9  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 21.000.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 68 / 1044  
Tinglyst: 68 / 1044  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Loftrum

**Fællesfaciliteter**

Tørrerum/ -loft

**Andre forhold af væsentlig betydning  
Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling**

Husdyr  
Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen, medmindre bestyrelsen skriftlig forud har givet tilladelse hertil jf. §27 stk. 2

**Udlejning**

Er kun tilladt, hvis lejekontrakt er godkendt af bestyrelsen, dog vil ejer blive opkrævet 5.000 kr. ved udlejning af lejlighed. Se § 13, stk. 8

**Fejl- og mangler**

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

- Indbyggede lysspots i køkkenskabe virker ikke, dog ingen funktionel betydning.
- Fjeder i opvaskemaskinens dør virker ikke, så den skal åbnes med forsigtighed.
- Der er savet et hul i bunden i et køkkenskab for at fjerne linoliumsgulv under soklen på venstre side af køkkenet, ingen funktionel betydning.
- Dæmperen til køkkenoverskab ovenover ovnen virker ikke, men kan udskiftes.
- Håndtag på badeværelsesdør mangler porcelæn greb, kan udskiftes.

**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 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 4.  
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 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.

Adresse: Børglumvej 19A, 2. th, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 14526105  
Ejerudgift/md.: kr. 4.253

Dato: 15.06.2026

#### 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.

#### Vandudgift

Køber er gjort bekendt med, at udgiften til vand for nærværende lejlighed ikke er medtaget i den anførte ejerudgift, men at udgiften hertil opkræves via fællesudgifterne. Den nye fælles-/vandudgift fremkommer således:

Årlige fællesudgifter iht. sælgers betaling fra maj kr. 20.927,88

- vandudgift iht. regnskab 2024/2025 (vandregnskab kr. 35.532,- / fordelingstal for hele ejendommen 1044 x fordelingstal for lejligheden 68) kr. 2.314,35 = fællesudgift uden vand  
(20.927,88. - 2.314,35) kr. 18.613,53

# 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