



REAL

Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	7.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.831	Grund m2	787
Byggear	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **222V1163**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025



Beskrivelse:

På en af Vanløses mest attraktive og rolige villaveje finder du denne dejlige villa på Slotsherrensvej 26. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med masser af plads til hele familien og en fantastisk, ugeneret have, der vender væk fra vejen – perfekt til fredelige stunder og uforstyrret afslapning.

Boligens nyere tag vidner om godt vedligehold og sikrer dig tryghed og en lang levetid uden bekymringer. Den store og lyse stue ligger i åben forbindelse med det moderne køkkenalrum, som skaber en naturlig ramme om familielivet. Her kan både madlavning og samvær foregå i et dejligt, åbent rum med masser af dagslys fra vinduerne. Det er et hjem, hvor man med det samme føler sig velkommen og godt tilpas.

Fra stuen er der udgang til den private have, der på grund af sin placering er ugeneret og skjult for indkig fra vejen. Haven byder på rig mulighed for at nyde sommerens varme dage, havearbejde eller hyggelige grillaftener med venner og familie i rolige og grønne omgivelser.

På førstesalen finder du fire rummelige værelser – alle med gode indretningsmuligheder til både børn, kontor eller gæsteværelser. Hertil kommer et praktisk toilet, som understøtter den gode planløsning og gør hverdagen nemmere for hele familien.

Vanløse – en bydel i vækst med alt inden for rækkevidde

Vanløse er en af Københavns mest eftertragtede bydele – kendt for sin perfekte balance mellem byliv og rolige, grønne områder. Her finder du alt fra hyggelige caféer, lokale specialbutikker og gode indkøbsmuligheder til lækre grønne områder som Damhussøen, hvor både løbeture og picnic er populære aktiviteter.

Der er kort afstand til offentlig transport med både S-tog og busser, som hurtigt bringer dig ind til centrum af København eller ud til resten af Storkøbenhavn. Skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter findes i stort antal tæt på, hvilket gør området ideelt

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: Morten Thoregaard

Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025



Udendørs



Have



Have



Udestue



Set fra haven



Terrasse

Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025



Spisestue



Køkken



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Slotsherrensvvej 26, 2720 Vanløse

Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163

Ejerudgift/md.: kr. 4.831

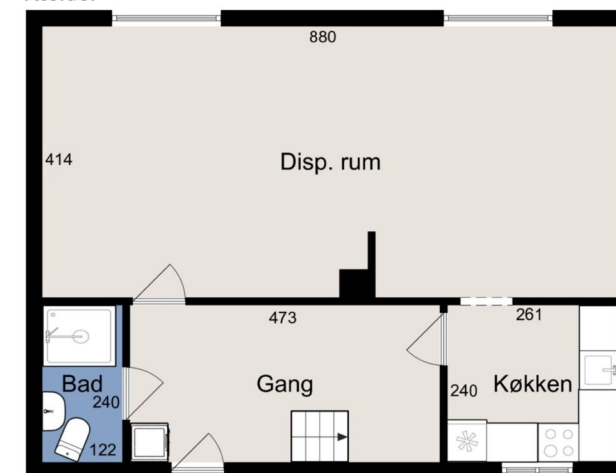
Dato: 14.07.2025



Stueplan



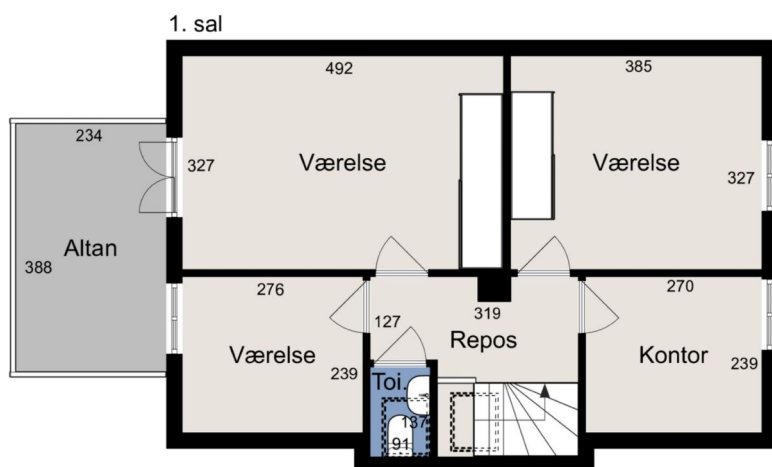
Kælder



Adresse: Slotsherrensvvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025





Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1543 Vanløse, København
BFE-nr.:	6031740
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.491.000 kr.
Grundværdi:	4.678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.192.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.742.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	787 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	68 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
- heraf Garage	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.10.1906 lbnr. 930037-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 10.03.1913 lbnr. 930038-01 - Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 01.07.1918 lbnr. 930039-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 22.08.1931 lbnr. 930040-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 5 lyst d. 24.10.1962 lbnr. 5171-01 - Byplanvedtægt
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 930041-01 - Dok om fjernvarme mv

Lokalplan:

Lokalplan 32 - Slotsherrensvej

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad -
https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Kommuneplanramme:

R24.T0.6.1
R24.B.6.52

Kommuneplanstrategi:

Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad -
https://dokument.plandata.dk/70_11254895_1706792554743.pdf

Spildevandsplan:

Kloakopland 369 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Kirkestiens Villakvarter

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Vedr. Overdækket terrasse: Nævnte bygning er kun omfattet af branddækningen.
Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 30,48 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste forbrug i perioden 03.05.2024 - 29.04.2025 kr. 12.301,96,- jf. Hofor opgørelse.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.483	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.295.000
Grundskyld	kr.	19.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	7.352.258
Grundejerforening	kr.	1.300	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.		
Skorstensfejning	kr.	750			
Rottebekæmpelse	kr.	133			
Ejerudgift i alt 1 år		57.966			

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.945 md./ 479.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.575 md./ 390.899 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: 11.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Slotsherrensvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Der er fælleslån i grundejerforeningen - vejlån.
Denne ejendom ligger ud til offentlig vej og deltager derfor ikke i fælleslånet.

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.673.100	1.673.100	1.677.850	DKK	3,01	48.259	26,25	2,63			Nej	

Tilbehør:

Ovn mrk. Voss. Kogeplade. Emhætte mrk. Electrolux. Køle-/fryseskab mrk. LG (bemærkning: laver isterninger, men ikke vand) Opvaskemaskine mrk. Asko. Qooker.
Centralstøvsuger.

Der gøres opmærksom på at vaskemaskine og tørretumbler IKKE medfølger. Ladestander medfølger IKKE.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 0 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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske



Adresse: Slotsherrensvvej 26, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 222V1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 14.07.2025

overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Sælger oplyser at ejendommens brændeovn er fra efter 2008 og skal derfor ikke nedlægges/udskiftes. Der kan læses mere om reglerne her; www.skiftellerskrot.dk samt kommunens hjemmeside; <https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/stoej-stoev-og-luft/luftforurening/braendeovne-og-pejseindsatse>

Grundejerforeningskontingent

Der gøres opmærksom på at der er vedtaget kontingentstigning til kr. 2.300,- for 2026 på generalforsamling 2025 grundet bl.a. renovering af kloakkerne. Køber må derfor kunne tåle udgift hertil.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet følgende ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen; brændeovn, udestue, brændeskur og drivhus. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.