



REAL

Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	128
Kontant	9.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.502	Grund m ²	244
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **14525144**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

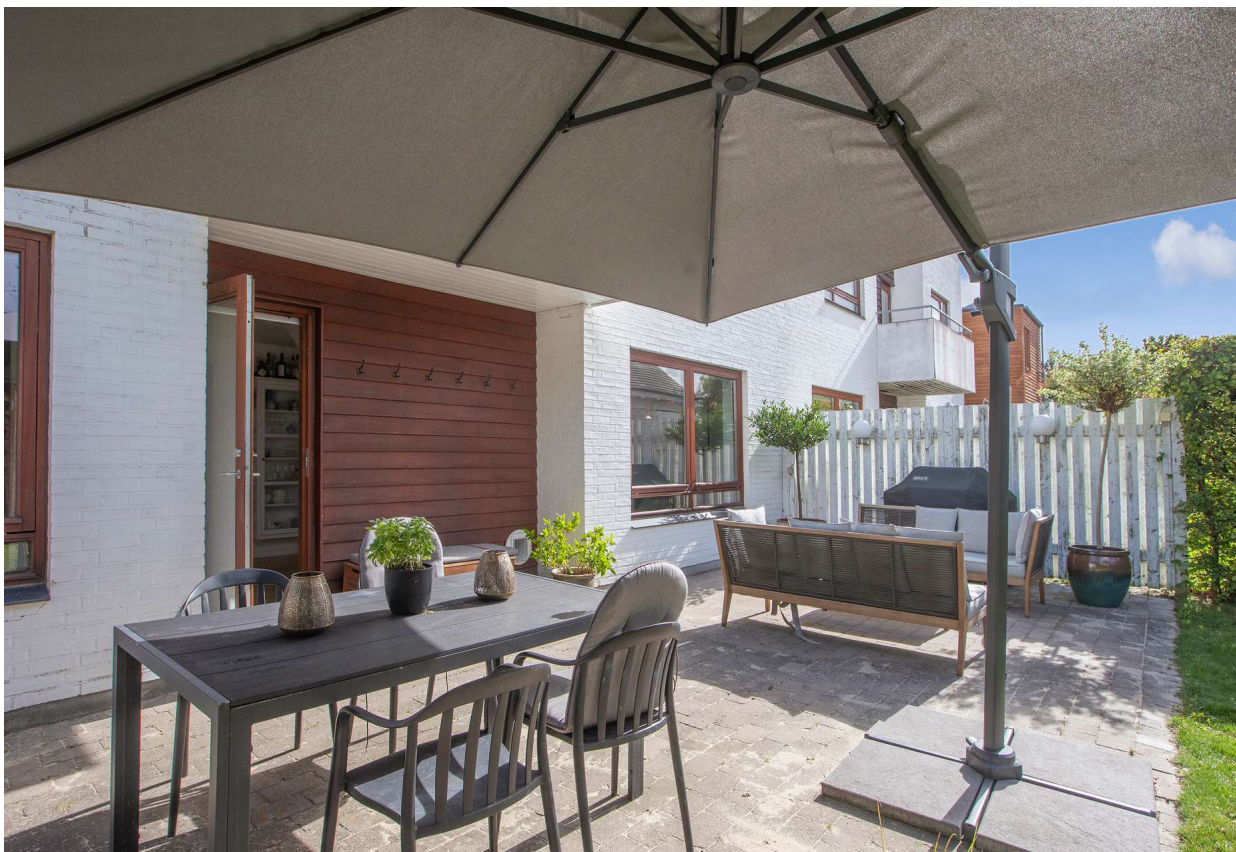
Salgsopstilling

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 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026



Moderne rækkehus fra 2009 på rolig, lukket vej i hjertet af Vanløse

På **Bogholder Allé 3A** finder du dette indbydende og velindrettede rækkehus fra 2009, beliggende helt fantastisk i hjertet af Vanløse – for enden af en lukket vej og med kort afstand til både Metro, S-tog og Vanløse C med butikker, caféer og dagligvareindkøb.

Boligen byder i stueplan på en rummelig entré med indbygget garderobeskab samt et praktisk gæstetoilet med vaskesøjle. Herfra træder du ind i hjemmets naturlige samlingspunkt – et lyst og åbent køkken/alrum i forbindelse med stuen, som skaber en skøn ramme om både hverdag og gæstebesøg. Derudover findes et godt værelse i stueplan, som også kan integreres med stuen, hvis man ønsker et endnu større opholdsrum. Hele stueetagen er udstyret med gulvvarme, som sikrer en behagelig komfort året rundt.

På første sal mødes du af et repos med oplagt mulighed for kontorplads og udgang til en vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes. Etagen rummer desuden et stort soveværelse med walk-in closet, et badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt to gode børneværelser – begge med hyggelige hemse, der giver ekstra plads til leg eller opbevaring.

Udendørs venter et skønt, vestvendt havestykke, perfekt til solrige eftermiddage og hyggelige sommeraftener. Her finder du også et isoleret skur, der er opdelt i to rum – et mindre kontor samt et praktisk opbevaringsrum.

Til boligen hører desuden egen parkeringsplads samt endnu et skur til opbevaring.

Et moderne og familievenligt rækkehus i en særdeles attraktiv beliggenhed i Vanløse.

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: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

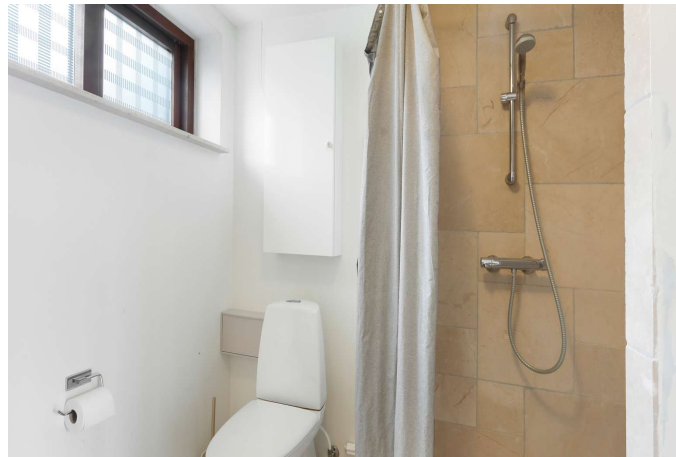




Adresse: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

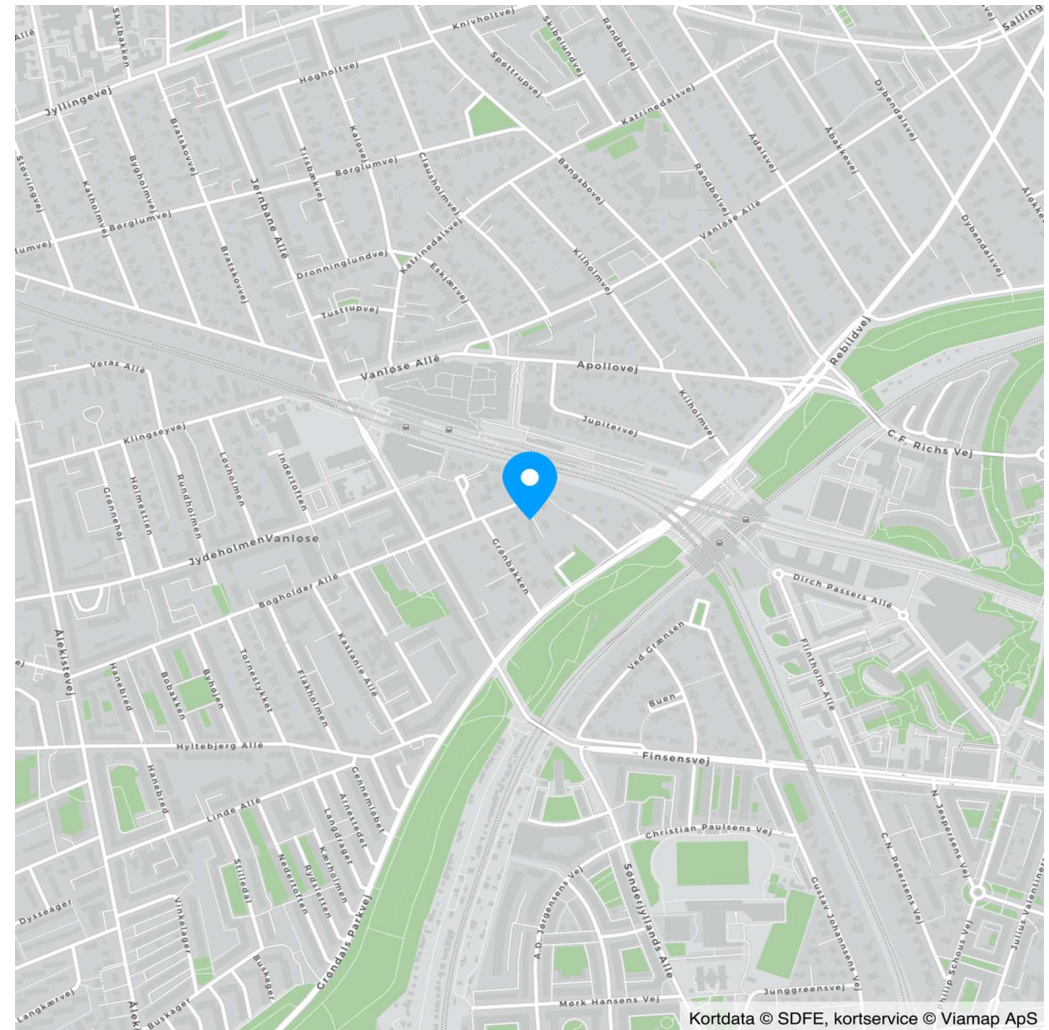




Adresse: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026





Adresse: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	460 Vanløse, København
BFE-nr.:	6030791
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.055.000
Grundværdi:	3.691.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.244.000
Grundlag for grundskyld:	2.952.800

Arealer**

Grundareal:	244 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	11 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 07.03.1910 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 10.05.1915 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 02.07.1917 - Dok om vej mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 02.07.1917 - Dok om vej mv, Resp lån i off midler, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 27.05.1918 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 09.10.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 25.10.1926 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 23.09.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiskeforpligtelser, se akt
- Nr. 9: 12.09.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 10: 20.10.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 11: 26.10.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F13I)
- Nr. 13: 14.08.2007 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 14: 31.10.2008 - Dekl. om vejudlæg -

Planer

Kommuneplan R24.B.6.26 - R24.B.6.26 - B1

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplader (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle-/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
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.: 9.903 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers varmekonsum var i perioden 29.09.2024 - 29.09.2025 på kr. 12.684,28 / Sælgers udgift til vand/spildevand var i perioden 01.11.2024 - 30.10.2025 på kr. 6.317,79

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Bogholder Allé 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.944	Kontantpris	kr.	9.250.000
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	3.741	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Grundskyld	kr.	15.059	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	9.315.417
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Renovation	kr.	3.205			
Husforsikring	kr.	5.960			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.022			

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 3A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 14525144
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 26.03.2026

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:

Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 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.

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 ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse

Beløb

Pr. dato

Fællesgæld

44.015

26.03.2026

Samlet fællesgæld kr. 2.200.769,55 pr. 31.12.2025

Der hæftes pro rata.

Den årlige ydelse er anslået og baseret på sælgers oplysninger. Den præcise ydelse kan først oplyses efter rentetilskrivning i marts 2026 jf. grundejerforeningen. Grundejerforeningen er forespurgt om oplysninger 25.03.2026.

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