

REAL



Kilholmvej 48

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	9.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.588	Grund m2	411
Byggear	1929	Energimærke	F

Sagsnr. **156-2046**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

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: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025



Beskrivelse:

Klassisk muremestervilla med 190 etagemeter.

Beliggende i eftertragtet villa område, finder du denne klassiske muremestervilla. Du får masser af ro, men stadig tæt på Vanløse station og indkøbscentret Kronen. Derudover har du grønne områder og masser af byliv i gåafstand fra villaen.

Denne klassiske villa er i 3 plan. Stueetagen byder entré med trappe til 1. sal og til kælder. Derudover har man 2 stuer ensuite, udestue, køkken og gæstetoilet. 1. salen har 3 rigtige gode værelse samt badeværelse. Kælderen er tør og funktionel 3 gode rum og vaskerum.

Villaen har også en fantastisk have.

Gennemgående en fantastisk villa, som SKAL ses – RING 22370990 for en fremvisning allerede i dag.

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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	829 Vanløse, København
BFE-nr.:	6031137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	7.786.000 kr.
Grundværdi:	4.387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	411 m ²
- heraf vej	90 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	71 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	35 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejendommen opvarmes med xxxxxx. Udgift til vand og varme er oplyst jf. sælgers oplysning.

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: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Tilstandsrapport er under udarbejdelse

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport er under udarbejdelse.

Energimærkning: Energimærke F. Energimærke er under udarbejdelse

Adresse: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.767	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.998.000
Grundskyld	kr.	17.899	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Renovation	kr.	3.590	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Grundejerforening	kr.	1.700	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	106	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
			Ejerskiftegebyr anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	10.082.100
Ejerudgift i alt 1 år		55.062			

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 54.880 md./ 658.564 år Netto **ekskl.** ejerudgift 44.756 md./ 537.077 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: 09.06.2025
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 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kilholmvej 48, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 156-2046
Ejerudgift/md.: kr. 4.588

Dato: 13.06.2025

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:

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
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1915 lbnr. 926404-01 Tillægstekst Dok om vej mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil,

Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 926405-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 05.05.1924 lbnr. 926406-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 4 lyst d. 02.02.1973 lbnr. 1541-01 Tillægstekst Dok om opførelse af enfamiliesbeboelsesbygning mv Filnavn: 1_M-I_100

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926407-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-1) Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 1 lyst d. 23.08.1915 lbnr. 926404-01 Tillægstekst Dok om vej mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 926405-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, hegn, hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 05.05.1924 lbnr. 926406-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 4 lyst d. 02.02.1973 lbnr. 1541-01 Tillægstekst Dok om opførelse af enfamiliesbeboelsesbygning mv Filnavn: 1_M-I_100

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926407-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-1) Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 1 lyst d. 23.08.1915 lbnr. 926404-01 Tillægstekst Dok om vej mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 926405-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, hegn,

hegnsmur mv

Nr. 3 lyst d. 05.05.1924 lbnr. 926406-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Nr. 4 lyst d. 02.02.1973 lbnr. 1541-01 Tillægstekst Dok om opførelse af enfamiliesbeboelsesbygning mv Filnavn: 1_M-I_100

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926407-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-1) Filnavn: 1_F-I_13

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse.

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