

REAL



Egholmvej 25, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	11.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.091	Grund m ²	598
Byggeår	1930	Energimærke	+ + C

Sagsnr. **14525080**

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: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026



Indflytningsklar familievilla med solceller, swimspa og separat boligafdeling

Velkommen til Egholmvej 25 – en rummelig og indflytningsklar villa beliggende på en fredelig villavej i det eftertragtede Nørager Plads kvarter i Vanløse. Her får I en moderne og funktionel bolig i klassisk stil med plads til hele familien, masser af komfort og lækre detaljer både ude og inde. Boligens stueplan byder på en god og praktisk indretning med flisebelagt entré med videre adgang til det indbydende spisekøkken – begge med gulvvarme, samt lys dagligstue. Herudover finder I to gode værelser med gulvvarme samt et stort og flot badeværelse med bad og brus, samt gulvvarme. På første sal ligger tre værelser, hvoraf det ene fungerer som gennemgangsrum og i dag anvendes som walk-in-closet. Her er desuden endnu et badeværelse med brus og el-gulvvarme.

Kælderen er i en klasse for sig – højloftet, meget anvendelig og med egen indgang, hvilket gør den ideel som teenageafdeling, gæsteområde, træningsområde eller hjemmekontor. Her er desuden vaskerum/fyrrum samt opbevaringsrum, dernæst separat afdeling med gulvvarme, hvor der er to disponible rum og badeværelse med brus.

Udendørs får I en imponerende vestvendt træterrasse (hårdt træ) med indbygget Swimspa Dual, som kombinerer afslapning i spa med motionsbassin og modstrøm – perfekt til både velvære og træning året rundt. Haven er hyggelig og nem at holde, orienteret mod sydvest og med flere solrige kroge. Der er også solceller, flot carport og gode parkeringsforhold.

Beliggenheden er yderst attraktiv i et roligt og børnevenligt kvarter med kort afstand til både skoler, institutioner, grønne områder og offentlig transport. Her bor man lokalt og centralt med Vanløses mange tilbud lige i nærheden.

Kort sagt: en veludnyttet, energibevidst og meget indbydende bolig med fleksible indretningsmuligheder og ekstra komfort – klar til at danne rammen om jeres næste hjem.”

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 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026





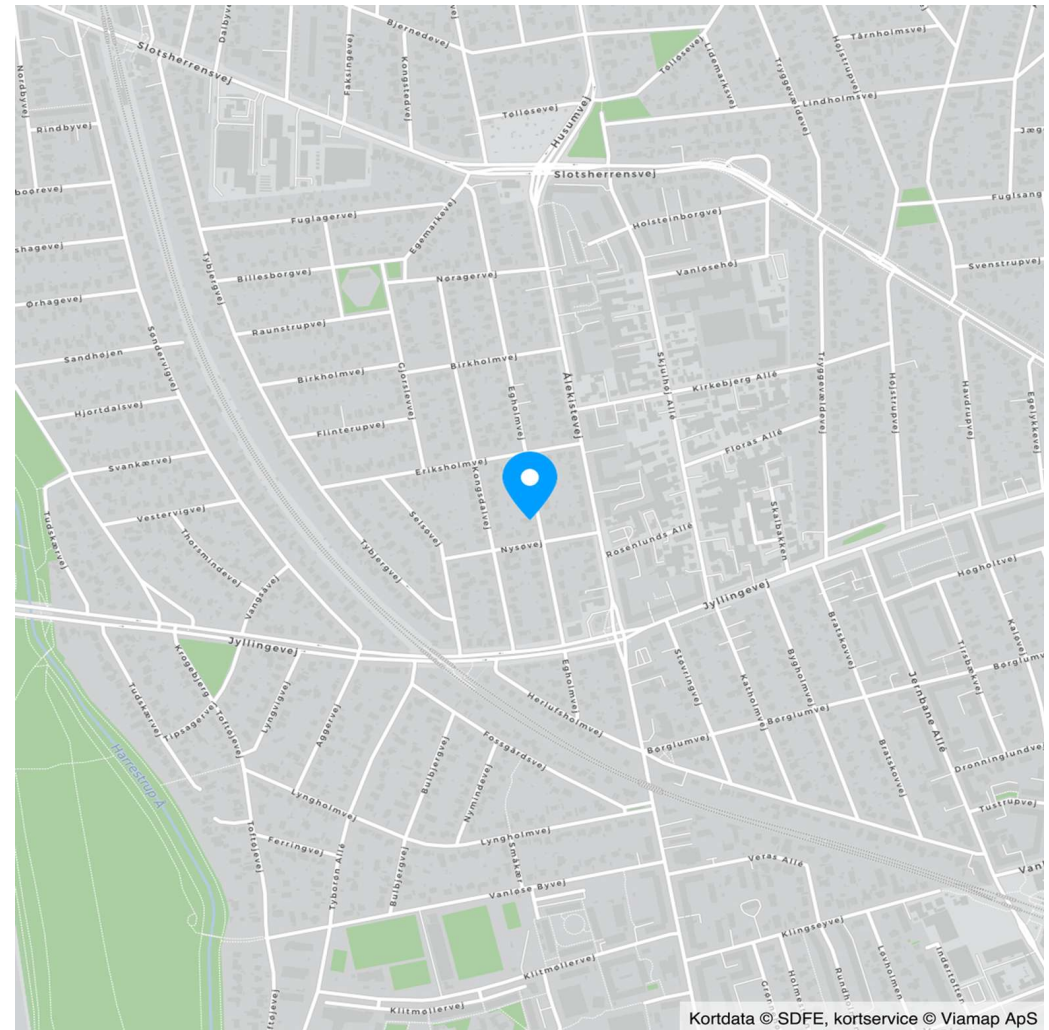
Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 598 Vanløse, København
BFE-nr.: 6030922
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.677.000
Grundværdi: 4.235.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.141.600
Grundlag for grundskyld: 3.388.000

Arealer**

Grundareal: 598 m²
- heraf vej 81 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 67 m²
Carport: 23 m²

** 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. : 09.04.2026 -
- Nr. : 09.04.2026 -
- Nr. : 09.04.2026 -
- Nr. : 09.04.2026 -
- Nr. 1: 03.12.1879 - Dok om slamkiste
- Nr. 2: 03.11.1880 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 02.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 25.05.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, gangsti mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Planer

Kommuneplan R24.B.6.48 - R24.B.6.48 - B1

Tilbehør:

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

Komfur - WittEmhætte - SilverlineMikroovn - SamsungKøle-/fryseskab - AEGKøleskab - UkendtFryser - Miele Opvaskemaskine - AEGVaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers varmemeforbrug var i perioden 18.04.2024-12.04.2025 på kr. 20.667,81

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	31.322
Grundskyld	kr.	17.279
Renovation	kr.	3.590
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	152
Grundejerforening inkl. vejbidrag	kr.	1.896
Husforsikring	kr.	6.854
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.093

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	11.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	72.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.089
I alt	kr.	11.777.139

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.

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 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 14525080
Ejerudgift/md.: kr. 5.091

Dato: 09.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Ny Villakvarter
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdige bygninger:
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Oplysninger fra det offentlige:

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

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.

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.

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