

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Egholmvej 23, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	9.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.642	Grund m ²	573
Byggeår	1926	Energimærke	D +

Sagsnr. **14525207**

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 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026



Egholmvej 23 byder på en indflytningsklar og yderst velholdt villa, der rammer lige ned i ønskerne hos den moderne børnefamilie. Huset ligger i det populære Nørager-kvarter, hvor de rolige villaveje, nærhed til grønne områder og et stærkt lokalmiljø tilsammen skaber optimale rammer for hverdagslivet.

I stueplan træder man ind i et lyst og venligt hjem. Her finder du et værelse, en dejlig dagligstue samt et flot køkken/alrum, hvor det moderne køkken står skarpt med rene linjer og god arbejdsplads. Fra alrummet åbner terrassedørene op til et smukt orangeri, der fungerer som et ekstra opholdsrum store dele af året – et oplagt sted til både morgenkaffen, hyggestunder og gæster.

Første salen er indrettet med to indbydende børneværelser og et rummeligt forældresoveværelse med direkte adgang til altan. Herfra er der en skøn udsigt over kvarterets grønne haver. Et badeværelse med brus fuldender etagen.

Kælderen byder på mange muligheder med flere gode disponible rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsplads. Her findes desuden et badeværelse, som giver ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Udenfor er der en nem og overskuelig have samt en garage, der i dag fungerer som opbevaring og praktisk ekstra plads.

Alt i alt en charmerende og funktionel bolig i et af Vanløses mest eftertragtede kvarterer – perfekt til familien, der ønsker kvalitet og trygge omgivelser.

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 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026

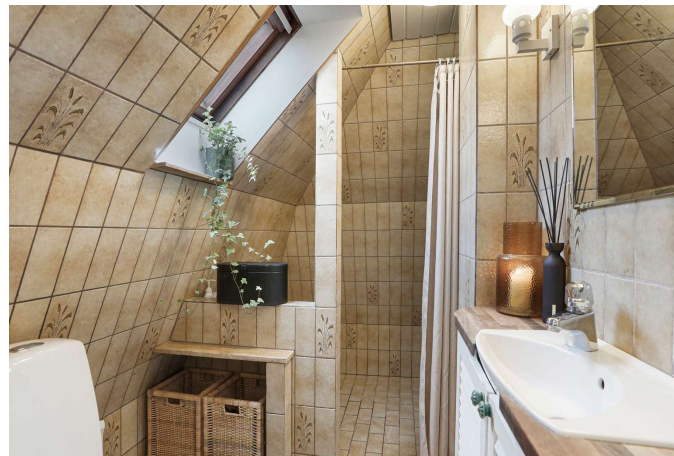




Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026





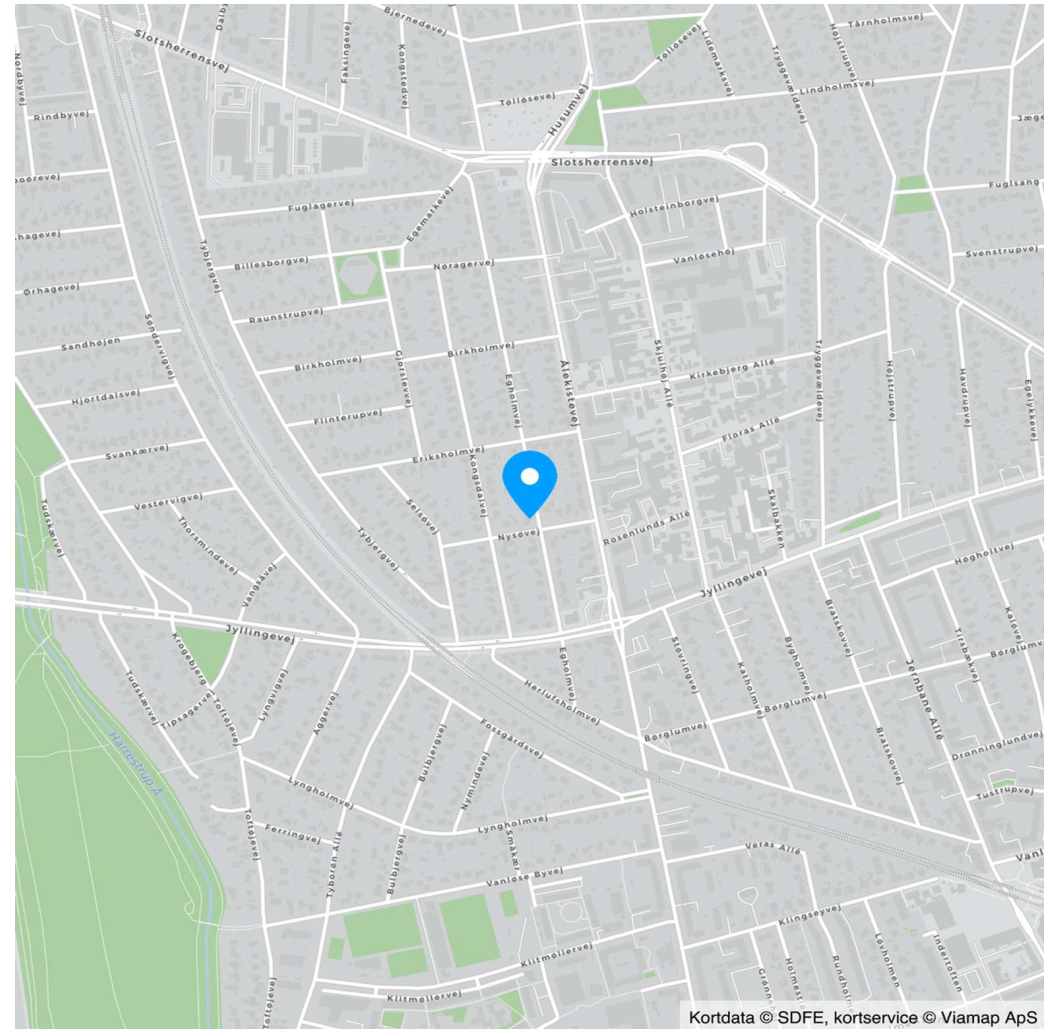
Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 589 Vanløse, København
BFE-nr.: 6030913
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.562.000
Grundværdi: 3.842.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.249.600
Grundlag for grundskyld: 3.073.600

Arealer**

Grundareal: 573 m²
- heraf vej 196 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 68 m²
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Garage: 16 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. 1: 02.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.11.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, gangsti mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 3: 08.07.1949 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn (Zanussi), Kogeplade (Siemens), Køle-/fryseskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 25.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

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

Sælgers varmekonsum var i perioden 28.06.2024 - 07.05.2025 på kr. 21.598,78 / Sælgers udgift til
vand/spildevand var i perioden 28.06.2024 - 31.03.2025 på kr. 2.843,44 /

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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Egholmvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Grundejerforening
Renovation
Husforsikringspolice

Pr. år
kr. 26.773
kr. 15.675
kr. 136
kr. 1.846
kr. 3.590
kr. 7.685

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 9.165
I alt kr. 10.066.015

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 55.705

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 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525207
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 25.03.2026

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:

Grundejerforening

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

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.
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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

</http:>

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