



REAL

Egholmvej 8, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	8.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.624	Grund m2	534
Byggear	1925	Energimærke	D

Sagsnr. **14525172**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Egholmvej 8 byder på en charmerende murermestervilla i klassiske røde sten med rødt tegltag – et hjem med både karakter og varme. Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til metro, S-tog og busforbindelser, mens Damhusengen og Damhussøen ligger tæt på og giver skønne muligheder for løbeture, gåture og naturoplevelser. Derudover er området kendt for en rigtig god skole og flere populære institutioner, som gør hverdagen let og tryk.

Indenfor mødes man af en rummelig entré, hvor den elegante svungne trappe fører op til førstesalen. Stueplanet rummer en lys og indbydende vinkelstue i åben forbindelse med køkkenet – et naturligt samlingspunkt med plads til både madlavning, samvær og afslapning. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og den ugenerede have, som indbyder til både sommerhygge og rolige stunder i solen.

Første sal skiller sig markant ud med en særdeles veludnyttet indretning: Her er hele fire velfungerende værelser, som sjældent ses i denne type villa. Det giver en fleksibel planløsning med plads til både børneværelser, kontor og gæster – uden at gå på kompromis. Et toilet fuldender etagen.

Kælderen er praktisk indrettet med vaskerum, badeværelse med brus samt to gode disponible rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsrum.

Haven er privat og ugenert med flere hyggelige solkroge, hvor man kan nyde roen dagen igennem. En klassisk og velholdt villa, hvor både beliggenhed, planløsning og atmosfære går op i en højere enhed.

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 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

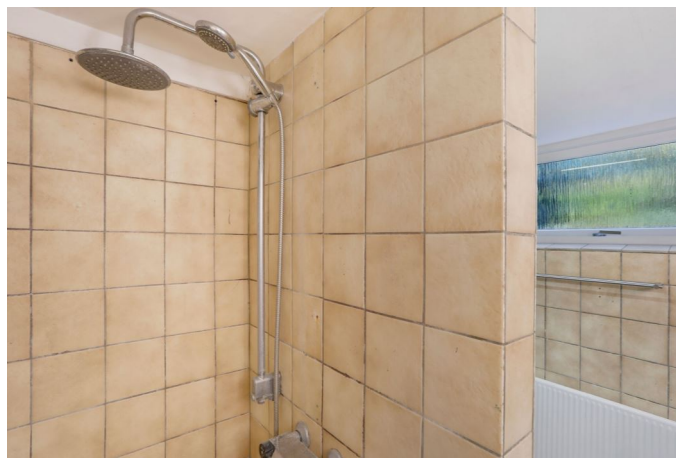
Dato: 30.01.2026



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

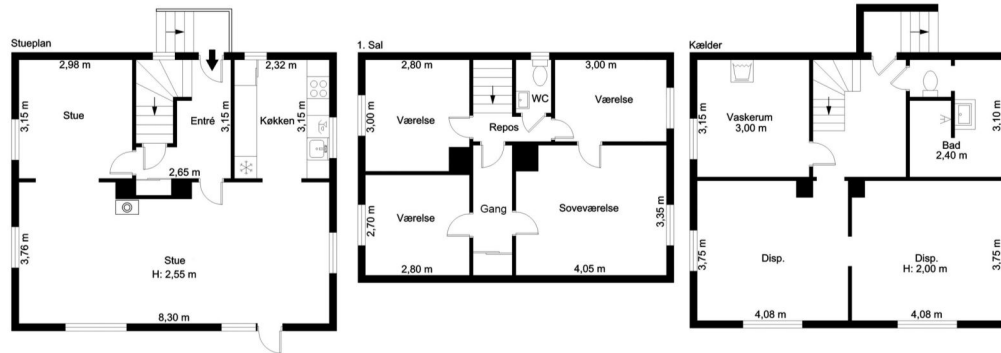
Dato: 30.01.2026



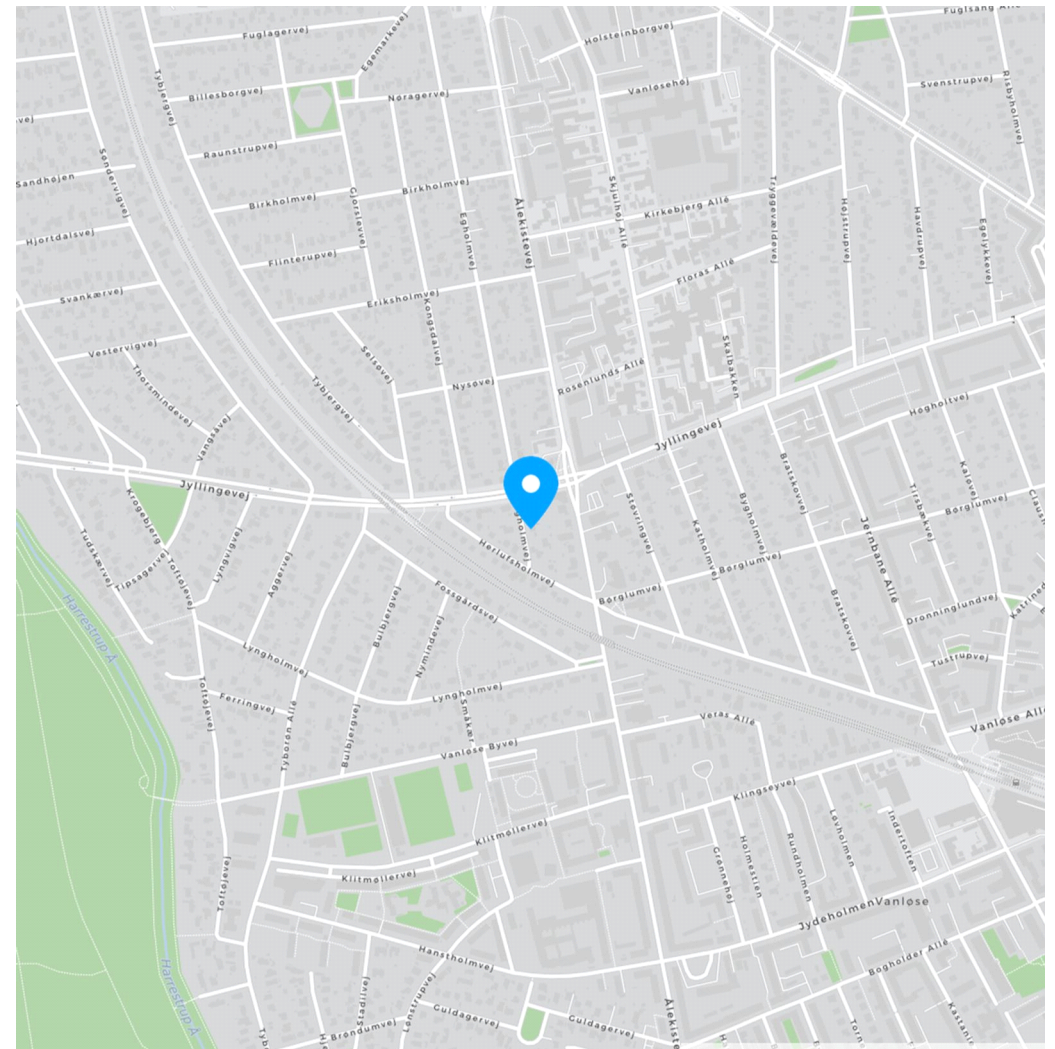
Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1230 Vanløse, København
BFE-nr.: 6031460
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1925

Arealer*

Grundareal: 534 m²
- heraf vej 86 m²
Boligareal i alt: 116 m²
- heraf udnyttet tagetage: 40 m²

Øvrige arealer: 69 m²
Kælder:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 4.243.000 kr.
Grundværdi: 2.618.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.330.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.966.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme, vedtaget:

Nr. R24.B.6.44 - B1

Privat fællesvej:

Køber gøres opmærksom på, at Københavns kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1911 lbnr. 928130-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_37
Nr. 2 lyst d. 22.02.1915 lbnr. 928131-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_37
Nr. 3 lyst d. 30.01.1922 lbnr. 928132-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928133-01 Dok om fjernvarme mv, (F13I) Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, mrk. Gorenje. Ovn, mrk. Gorenje. Kogeplade induktion, mrk. Gorenje. Emhætte, mrk. Ikea. Køle/Fryseskab, mrk. Siemens.
Opvaskemaskine, mrk. Siemens. Tørretumbler, mrk. Bosch.
Bemærk! Vaskemaskine medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.576 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug for perioden 2024/2025 på kr. 22.286,13 / Sælgers udgift til vand/spildevand var i perioden 2024-2025 på kr. 1.923,55

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, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende:

Risiko for oversvømmelse i kælder ved skybrud. Sælger har dog ikke oplevet problemer siden installation af højvandslukke i september 2024.

Tilslutning til fjernvarme

Ejendommen er tilmeldt tilslutning til fjernvarme i 2023. Køber indtræder i forpligtelser hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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



Adresse: Egholmvej 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.085	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.750.000
Grundskyld	kr.	15.129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	8.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.350
Renovation	kr.	3.590		kr.	8.811.998
Grundejerforening	kr.	480	I alt		
Skorstensfejning	kr.	1.664	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	105	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Ekstraordinært vejbidrag	kr.	3.000	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejbidrag	kr.	1.420			
Ejerudgift i alt 1 år		55.490			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.817 md./ 561.798 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.372 md./ 460.468 år v/24,00%
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: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 8, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 14525172
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	3.053.563	3.067.630	3.071.510	DKK	2,4	107.437	22,25	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Fossgaarden

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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