



REAL

Guldagervej 34, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	11.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.067	Grund m2	519
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **14525074**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

Formulærens 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: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla i Damhussø kvarteret – moderne komfort på rolig villavej

Velkommen til Guldagervej 34 – en skøn og velholdt villa beliggende på en særdeles rolig og familievenlig villavej i det eftertragtede Damhussø kvarter i Vanløse. Her får I trygge rammer for familielivet og moderne bekvemmeligheder i et område præget af fællesskab og grønne omgivelser.

Boligen fremstår generelt indflytningsklar og er opdateret med blandt andet en flot førstesal opført i 2014. Der er gulvvarme i både stueplan og på første sal, hvilket giver en behagelig og ensartet varme i hele huset.

Stueplanet byder på en lys og indbydende entré samt et moderne køkken i åben forbindelse med den store stue – perfekt til samvær og gæstebesøg. Et ekstra værelse giver fleksible indretningsmuligheder, og der er direkte adgang til et badeværelse med brus.

Førstesalen rummer tre gode, regulære værelser og endnu et badeværelse med brus – ideelt til børnefamilien, der ønsker både plads og funktionalitet.

Kælderen indeholder flere gode disponible rum samt et toilet – oplagt til opbevaring, hobby eller hjemmekontor.

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: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025

Udendørs venter en dejlig, sydvestvendt have, som indbyder til både afslapning og leg i solen. Her er god plads til terrassehygge, trampolin eller haveliv. Derudover får I adgang til grundejerforeningens grønne fællesareal, hvor der blandt andet afholdes fastelavn og andre hyggelige arrangementer – et aktivt og trygt lokalt fællesskab.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til Damhussøen, Damhusengen, skole, daginstitutioner, indkøb og metro. Et hjem med både charme og moderne komfort – midt i Vanløses mest eftertragtede kvarter.

En oplagt bolig for familien, der ønsker trygge omgivelser, plads og livskvalitet – velkommen hjem til Guldagervej 34!

Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

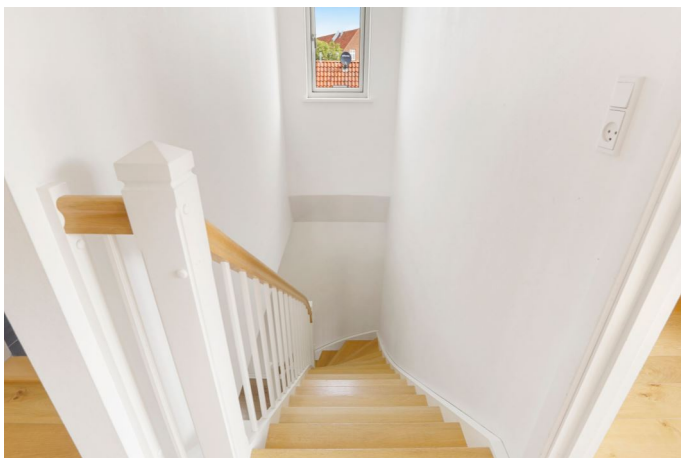
Dato: 05.12.2025



Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025



Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2327 Vanløse, København
BFE-nr.:	6032309
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.090.000 kr.
Grundværdi:	5.016.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.272.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.012.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	519 m ²
- heraf vej	71 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	59 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Udhus:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Lokalplan: Der er ingen lokalplaner gældende for ejendommen
Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 6
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 933125-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_M-I_661
Nr. 2 lyst d. 03.04.1922 lbnr. 933126-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_25
Nr. 3 lyst d. 24.02.1936 lbnr. 12841-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 14.06.1984 lbnr. 4528-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933127-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 1 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 933125-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_M-I_661
Nr. 2 lyst d. 03.04.1922 lbnr. 933126-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_25
Nr. 3 lyst d. 24.02.1936 lbnr. 12841-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 14.06.1984 lbnr. 4528-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933127-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Tryg Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 34,62 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum var i perioden 13.03.2024-21.03..2025 på kr. 20.411,88

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 og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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 6 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	37.087	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	20.465	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.278	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	12.076.919
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	4.250			
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	134			
Grundejerforening, 2025	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år					
72.804					

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.063 md./ 756.762 år Netto **ekskl.** ejerudgift 52.039 md./ 624.464 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 3 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: 03.12.2025
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: 1/2 - 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: Guldagervej 34, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 14525074
Ejerudgift/md.: kr. 6.067

Dato: 05.12.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån ca.	31.500	01.07.2025

Køber gøres særligt opmærksom på, at grundejerforeningen oplyser, at lånet har en rest løbetid på 11 år. Renten er variabel og pt. 7,45% (d. 02.12.2025), hvilket giver en årlig ydelsen på ca. kr. 4.250,-.
Der hæftes med 1:1,25 som deltagende ejendom med med 1:0,25 som ikke deltagende ejendom. Nærværende ejendom deltager.

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	3.900.000	3.900.000	3.925.909	DKK	2,34	201.325	20,50	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Haveby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - AEG

Kogeplade - Siemens

Emhætte - Flipper Gerson

Køleskab - Siemens

Fryser - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Siemens

Tørretumbler - Bosch

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