



**REAL**

## Guldagervej 34, 2720 Vanløse

|            |                   |                      |              |
|------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>      | Bolig m <sup>2</sup> | <b>149</b>   |
| Kontant    | <b>11.500.000</b> | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>6.067</b>      | Grund m <sup>2</sup> | <b>519</b>   |
| Byggeår    | <b>1936</b>       | Energimærke          | <b>D + D</b> |

Sagsnr. **14525074**

**RealMæglerne** Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://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: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026



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. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026

---

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. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026





Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026



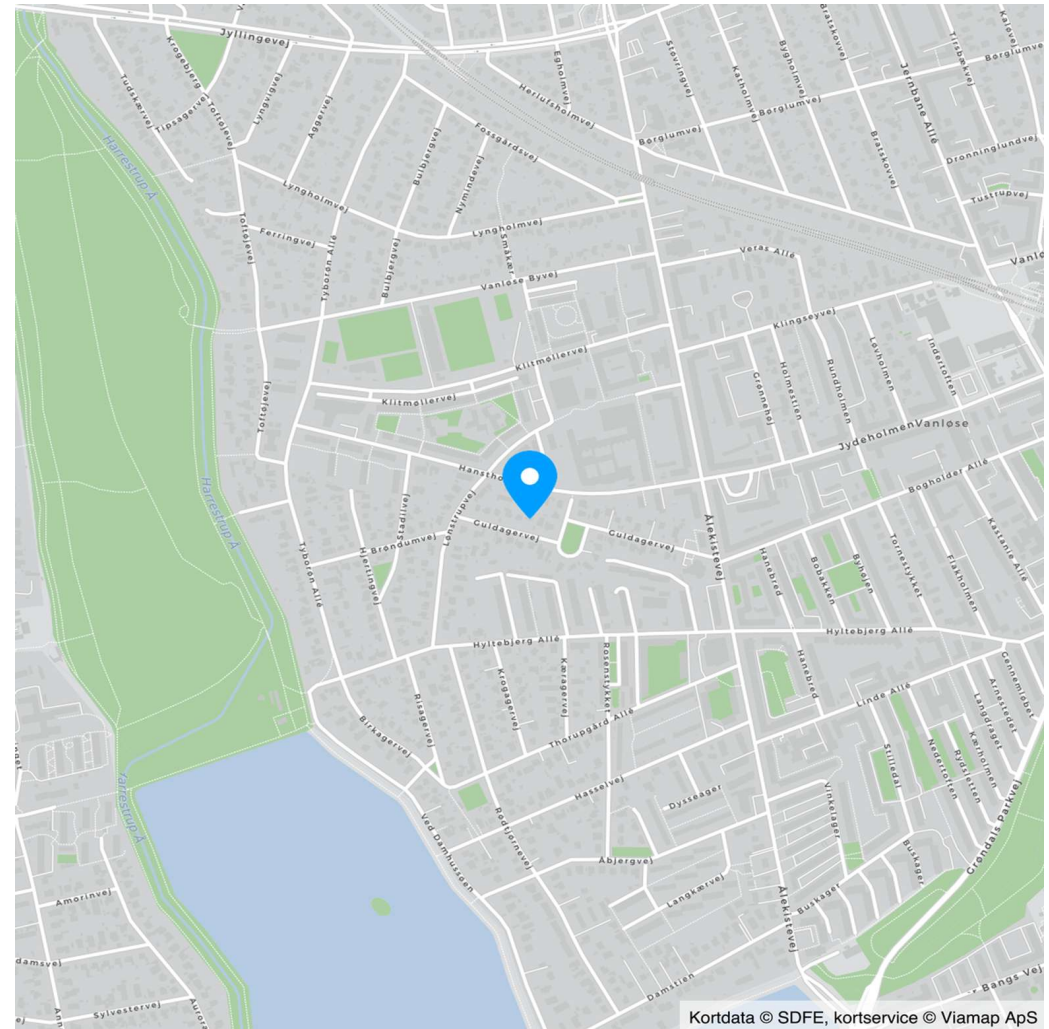
Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 519 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 71 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 85 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, Indeholder økonomiske forpligtelser  
- Nr. 2: 03.04.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 24.02.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser  
- Nr. 4: 14.06.1984 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.30 - R24.B.6.30 - B1

Tilbehør:

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

Ovn - AEG Kogeplade - SiemensEmhætte - Flipper GersonKøleskab - Siemens Fryser - SiemensOpvaskemaskine - SiemensVaskemaskine - SiemensTørretumbler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 35 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 salgssopstillingens 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 D + D

Adresse: Guldagervej 34, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                 |     | Pr. år | <u>Kontantbehov ved køb</u>   |     |            |
|---------------------------------|-----|--------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 37.087 | Kontantpris   | kr. | 11.500.000 |
| Ydelse på gæld uden for købesum | kr. | 4.250  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 70.850     |
| Grundskyld                      | kr. | 20.465 | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 8.069      |
| Renovation                      | kr. | 3.590  | I alt   | kr. | 11.578.919 |
| Rottebekæmpelse, 2025           | kr. | 134    | 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. |     |            |
| Grundejerforening, 2025         | kr. | 1.000  |   |     |            |
| Husforsikring                   | kr. | 6.278  |   |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år          | kr. | 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/nettoyldelse 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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.882 md. / 730.587 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.275 md. / 603.303 år v/24,19 %

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 3,5 %, 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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 11.500.000

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

Dato: 19.02.2026

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:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Haveby  
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 6 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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

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/>

**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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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