



REAL

Egholmvej 25, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	11.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.091	Grund m2	598
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **14525080**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

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

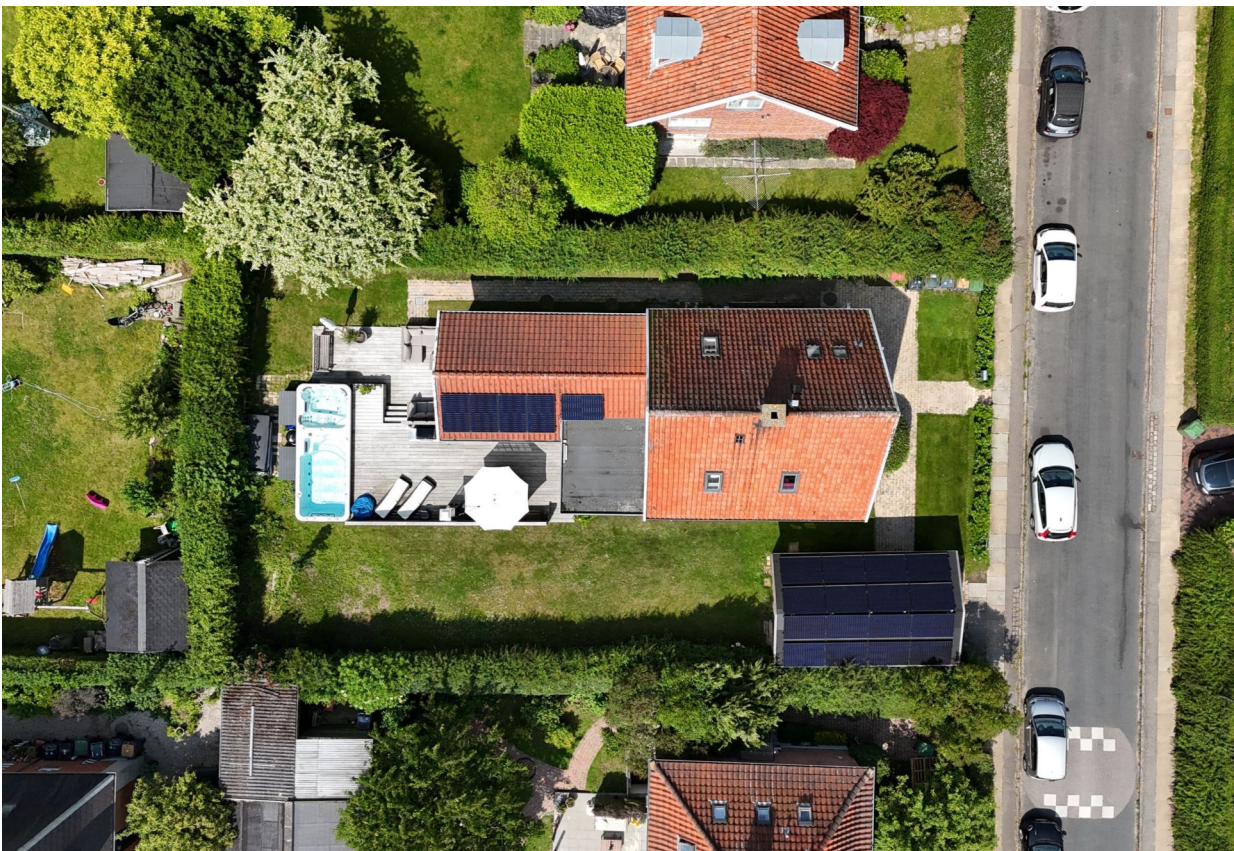
Salgsopstilling

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 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 bruser, 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 bruser 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 bruser.

Udendørs får I en imponerende vestvendt træterrasse (hårdt træ) med indbygget Swimsa 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. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	598 Vanløse, København
BFE-nr.:	6030922
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	598 m ²
- heraf vej	81 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	67 m ²
Carport:	23 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 5

Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1879 lbnr. 925404-01 Tillægstekst Dok om slamkiste Filnavn: 1_Q-I_669
Nr. 2 lyst d. 03.11.1880 lbnr. 925405-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 1_Q-I_669
Nr. 3 lyst d. 02.12.1918 lbnr. 925406-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_42
Nr. 4 lyst d. 25.05.1929 lbnr. 1370-01 Tillægstekst 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 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 925407-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (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: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug:
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 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 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 C.

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 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 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.



Adresse: Egholmvej 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	31.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	17.279	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Husforsikring	kr.	6.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Renovation	kr.	3.590		kr.	12.078.941
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	152	I alt		
Grundejerforening inkl. vejbidrag	kr.	1.896	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			61.093		

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 64.172 md./ 770.063 år Netto **ekskl.** ejerudgift 52.598 md./ 631.171 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: 31.01.2026
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 25, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 11.995.000

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

Dato: 31.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vanløse Ny Villakvarter

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Ja, sikkerheden skal udgøre kr. 25.000

Tilbehør:

Komfur - Witt

Emhætte - Silverline

Mikroovn - Samsung

Køle-/fryseskab - AEG

Køleskab - Ukendt

Fryser - Miele

Opvaskemaskine - AEG

Vaskemaskine - 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