



**REAL**

## Birkagervej 6, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>14.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>8.405</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>746</b>
Byggeår/ombygget	<b>1940/2004</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **14526046**

**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: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026



### Liebhaber - første række til Damussøen

Birkagervej 6 udbydes nu som en sjældent udbudt liebhaverejendom med en helt enestående placering i første række til Damhussøen. Her forenes gedigen kvalitet, generøse rammer og en udsigt i absolut særklasse – en kombination, der kun sjældent kommer på markedet.

Villaen rummer 160 m<sup>2</sup> bolig samt en imponerende underetage på hele 139 m<sup>2</sup> og fremstår gennemført i solide materialer med en atmosfære, der balancerer elegance og hjemlig varme.

Udelivet er i en liga for sig. Den vestvendte have indfanger solen fra middag til aften, og fra den store overdækkede terrasse udfolder der sig en betagende panoramaudsigt over Damhussøen. Her skabes en helt særlig stemning, hvor hverdag glider ubesværet over i nydelse, og hvor gæster naturligt samles om udsigten og roen.

Indendørs byder boligen på en lys og indbydende stue med direkte udgang til terrassen, en stemningsfuld spisestue samt et funktionelt køkken. Badeværelset er pænt udført med brus og el-gulvvarme.

De to værelser i stueplan er usædvanligt rummelige – en kvalitet, der sjældent ses. Begge har gulvvarme, og det ene værelse har en størrelse, der gør det oplagt at opdele i to separate værelser, hvis behovet opstår, uden at gå på kompromis med rummeligheden.

Fra det ene værelse er der adgang via loftlem til førstesalen, som rummer et stort, fleksibelt rum – ideelt som ekstra værelse, hjemmekontor eller kreativt frirum. Herfra er der videre adgang til et særdeles rummeligt loftrum, som rummer et oplagt potentiale for yderligere udnyttelse og etablering af ekstra kvadratmeter.

### 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: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

Underetagen adskiller sig markant fra det klassiske kælderbegreb og fremstår i praksis som en fuldgyldig etage med en lofthøjde på ca. 2,25 m. Her åbner sig en verden af muligheder – hvad enten det er til teenageafdeling, multirum, hobbyaktiviteter eller liberalt erhverv. Etagen indeholder blandt andet et praktisk bryggers/vaskerum med potentiale for etablering af ekstra badeværelse, et stort disponibelt rum med gulvvarme samt flere gode opbevaringsrum.

Beliggenheden i det attraktive Damhussøkvarter fuldender helheden. Området er kendt for sin rolige, grønne karakter og trygge, familievenlige rammer – med søen som nærmeste nabo. Samtidig er der kort afstand til Vanløse Centrum med metro, S-tog, indkøb og et varieret udvalg af caféer og restauranter, hvilket gør hverdagen både bekvem og fleksibel.

Her er tale om en bolig for den kræsne køber, der ønsker noget ud over det sædvanlige – en ejendom, hvor beliggenhed, udsigt og anvendelsesmuligheder går op i en højere enhed.



Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

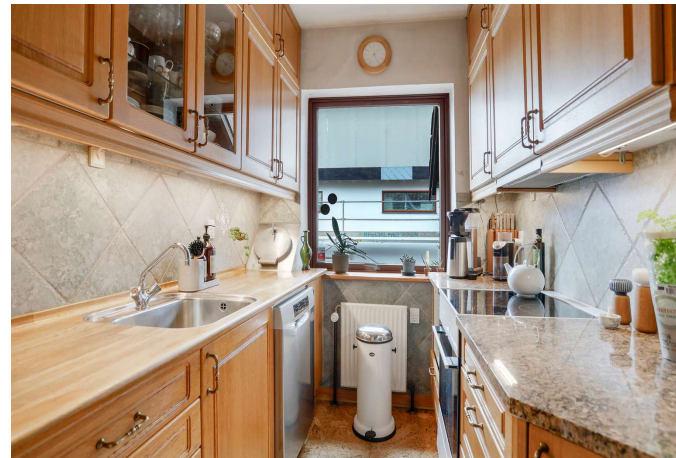
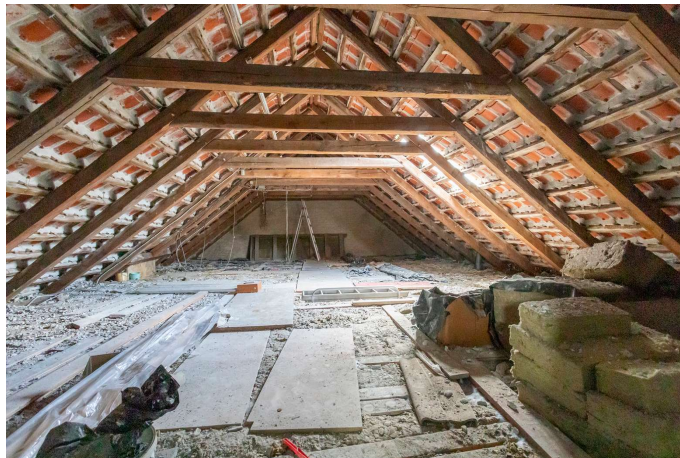




Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

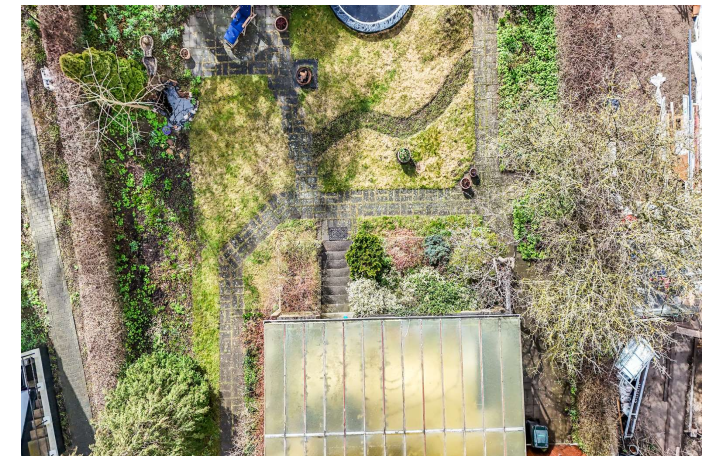
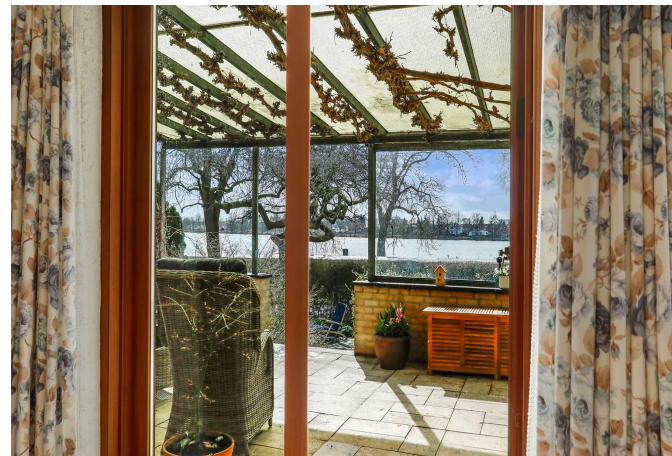
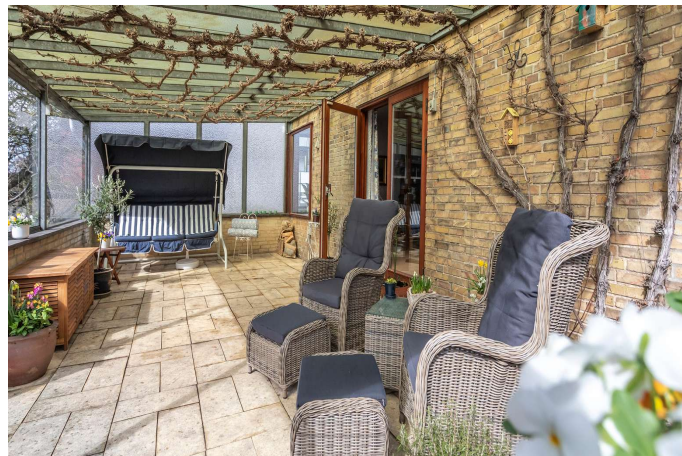




Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

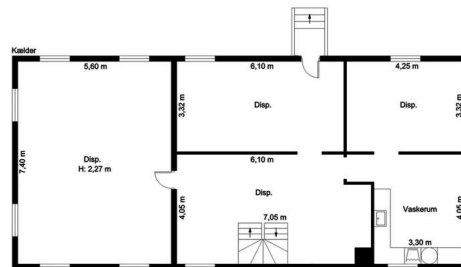
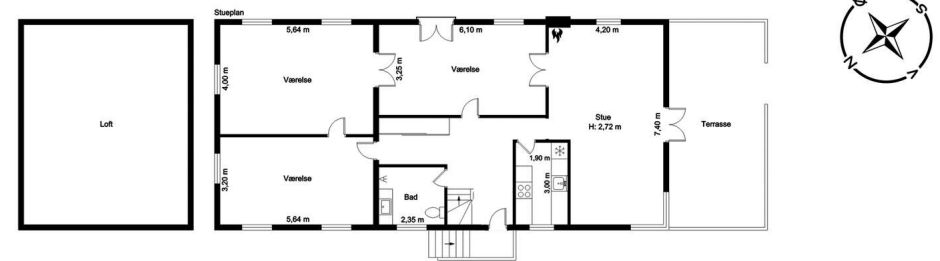
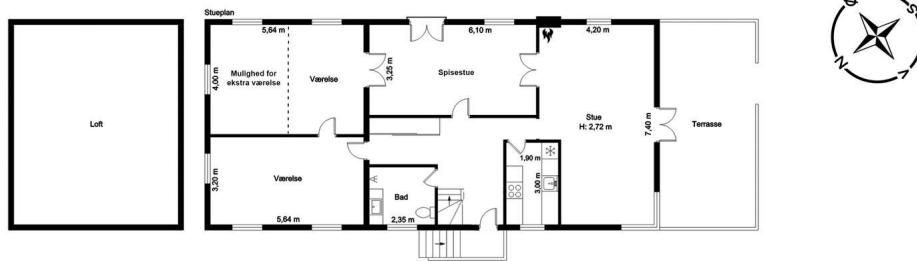


Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

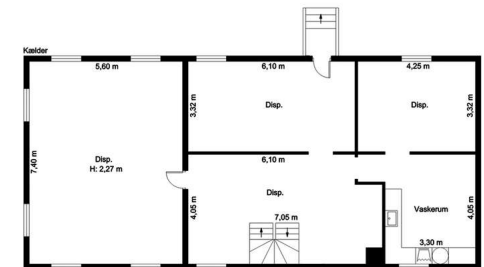
Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

### Alternativ plantegning



Vejledende tegning, ikke målfast

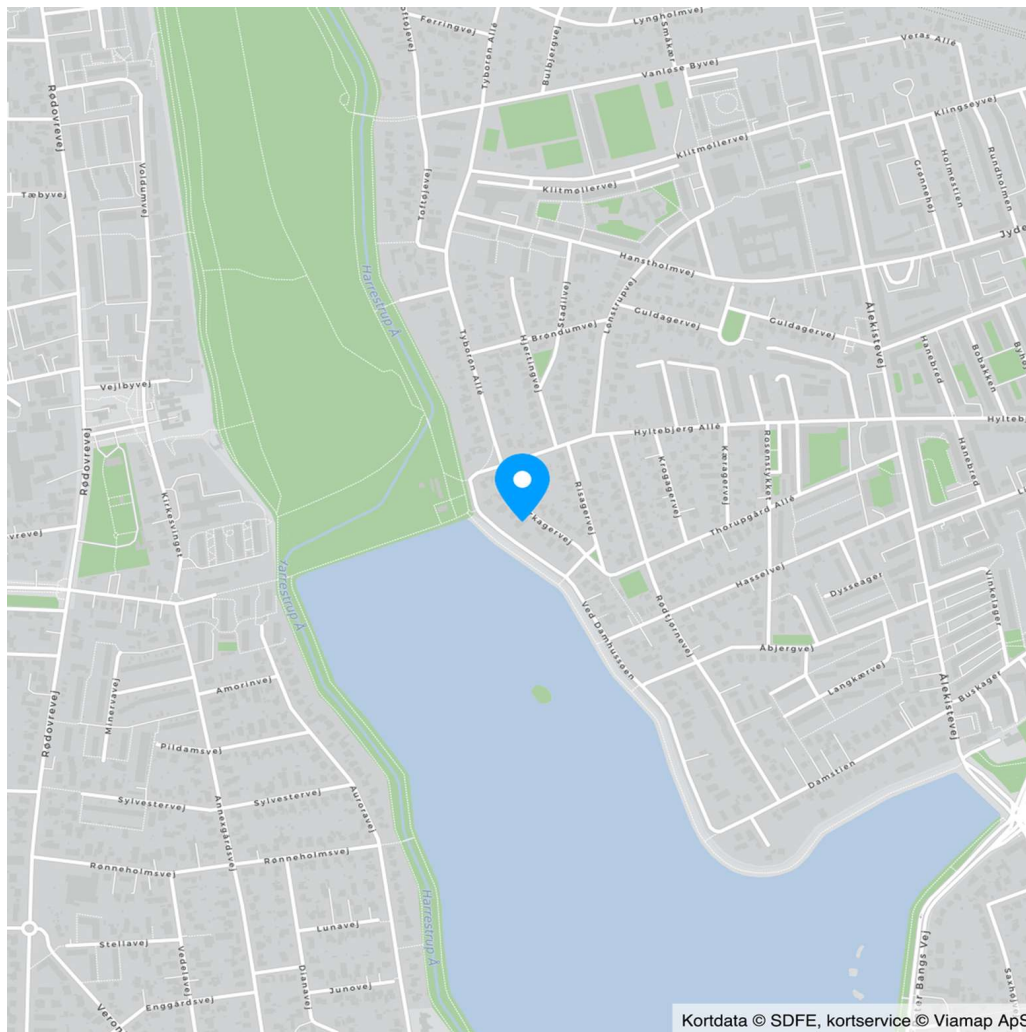


Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026





Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 534 Vanløse, København  
BFE-nr.: 6030861  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1940/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 12.675.000  
Grundværdi: 5.881.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.140.000  
Grundlag for grundskyld: 4.704.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 746 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 169 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 139 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.02.1900 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 28.02.1900 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 17.05.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 18.12.1916 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 26.11.1917 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, vandforsyning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 6: 06.09.1920 - Dok om kloaker, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 7: 27.03.1936 - Fjernelsesdeklaration, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 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):

Køleskab (Electrolux, + 10 år), Tørretumbler (Miele, 2018), Opvaskemaskine (Bosch, 2017), Kogeplade (Gram, + 10 år), Ovn (Gram, + 10 år), Emhætte (Siemens, + 10 år), Vaskemaskine (Miele, 2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se evt. policen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 40.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	61.798	Kontantpris	kr.	14.995.000
Grundskyld	kr.	23.994	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	91.850
Renovation	kr.	4.778	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	164	I alt	kr.	15.096.267
Skorstensfejer	kr.	735			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500			
Husforsikring, nuværende	kr.	7.886			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	100.855			

**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: Birkagervej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526046  
Ejerudgift/md.: kr. 8.405

Dato: 08.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 5.062.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

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 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.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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>

Kommuneplan 2019 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

# 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