

Birkagervej 6, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**13.500.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**7.180**	Grund m^2	**746**
Byggeår/ombygget	**1940/2004**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **14526046**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
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. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026



Liebhaveri - 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 **136 m² godkendt bolig** samt en imponerende underetage på hele 139 m² 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 den godkendte bolig 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 og anvendeligt pulterum og med videre adgang til loft.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

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 anvendelsesmuligheder – hvad enten det er til teenageafdeling, multirum, hobbyaktiviteter, hjemmekontor eller liberalt erhverv, naturligvis afhængigt af den konkrete anvendelse og gældende regler. Etagen indeholder blandt andet et praktisk bryggers/vaskerum med mulighed 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 Damhussøen som nærmeste nabo. Her får man en beliggenhed, der både inviterer til gåture langs søen, afslappende stunder i haven og et aktivt hverdagsliv tæt på byens mange tilbud.

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 ejendom for den kræsne køber, der ønsker noget ud over det sædvanlige – en bolig, hvor **beliggenhed, udsigt, kvalitet og ikke mindst de meget generøse sekundære arealer** går op i en højere enhed. Første række til Damhussøen er i sig selv noget ganske særligt, og kombinationen med den vestvendte have, den store terrasse og de mange anvendelsesmuligheder gør Birkagervej 6 til en ejendom, der skal opleves.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026













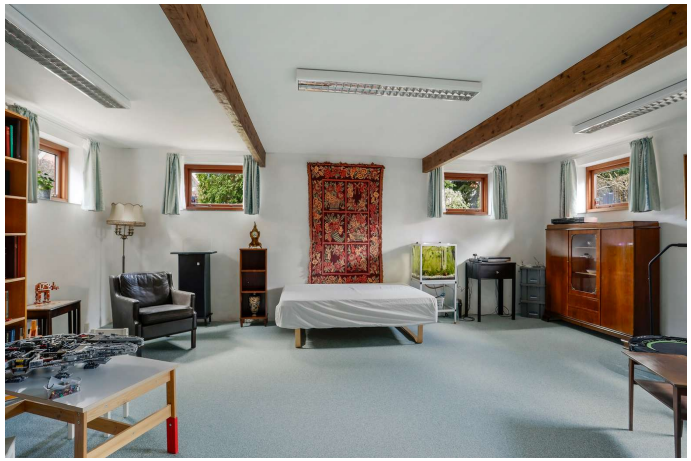
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

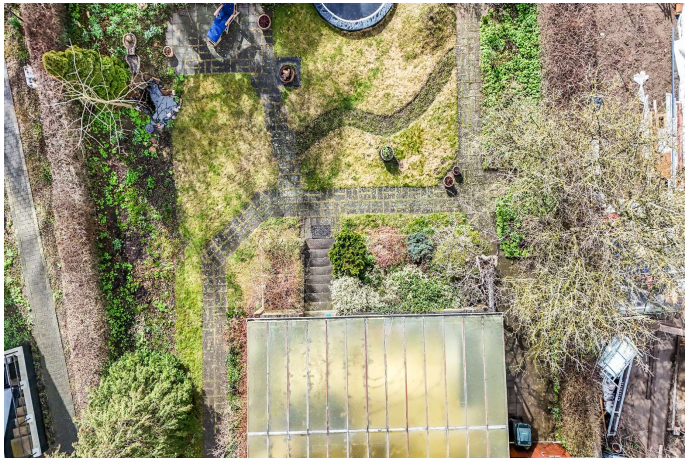
Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

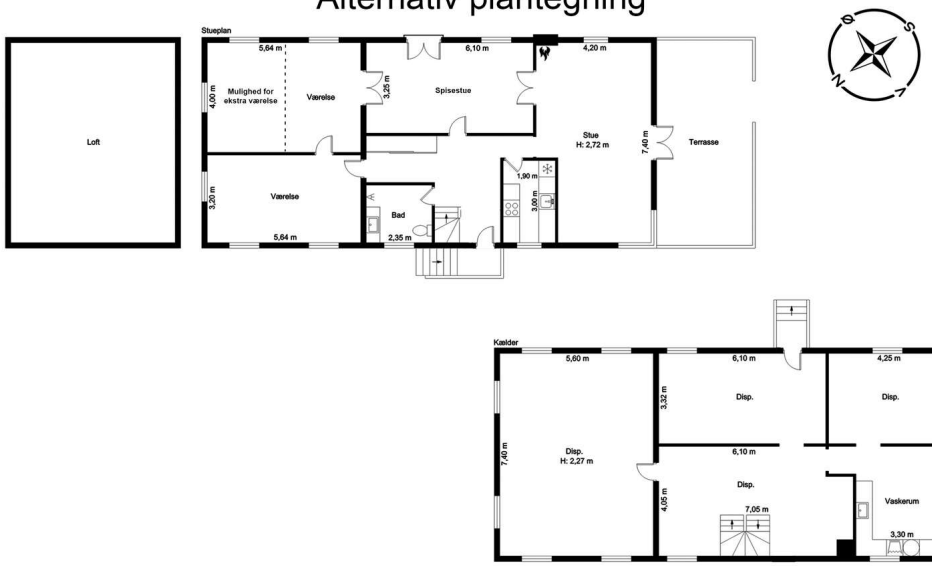
RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

Alternativ plantegning



Vejledende tegning, ikke målfast



Vejledende tegning, ikke målfast

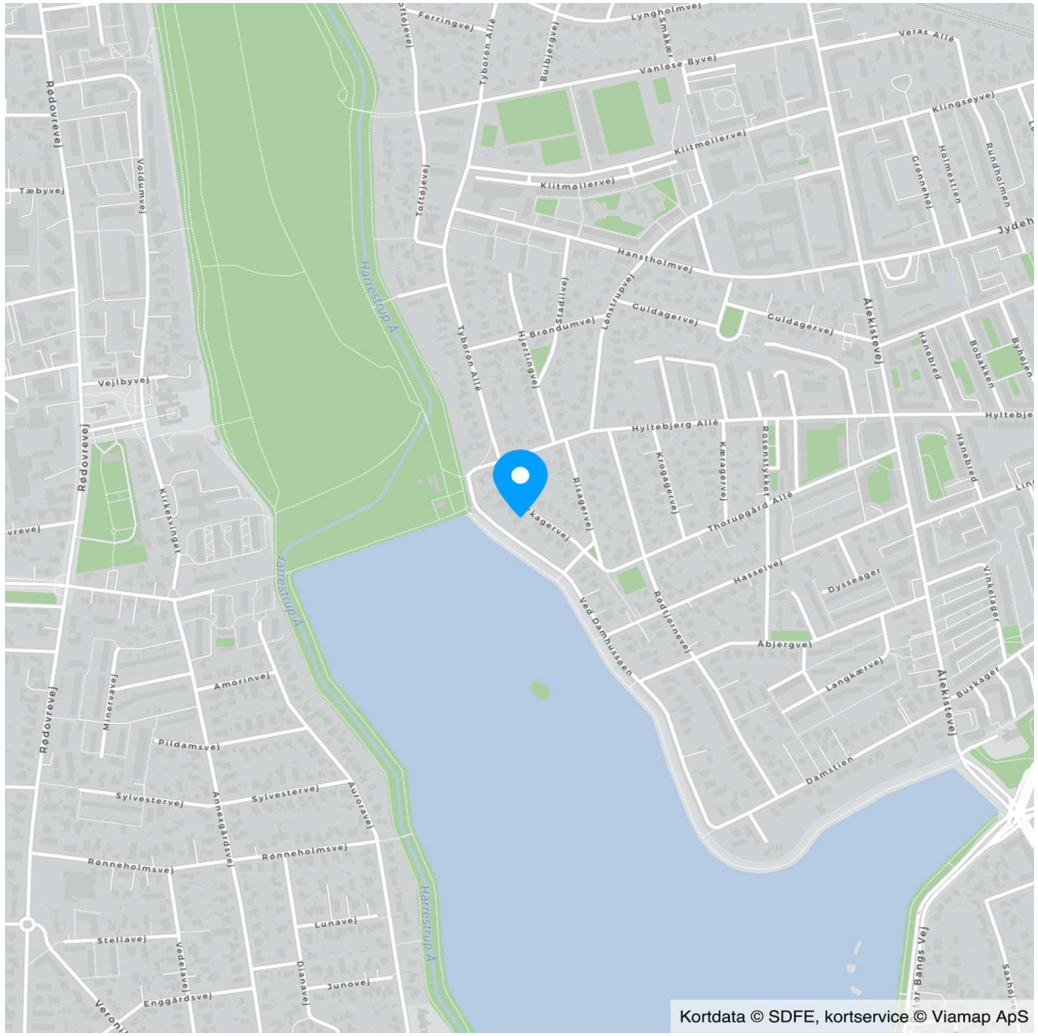
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

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:	10.918.000
Grundværdi:	6.507.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.734.400
Grundlag for grundskyld:	5.205.600

Arealer**

Grundareal:	746 m²
- heraf vej	169 m²
Boligareal i alt:	136 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	139 m²
Udhus:	13 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.30 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 362

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

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: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	44.545
Grundskyld	kr.	26.549
Bidragsopgørelse 2026	kr.	5.677
Grundejerforening 2026	kr.	1.500
Husforsikring, nuværende	kr.	7.886
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	86.157

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	82.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	13.592.267

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Birkagervej 6, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 14526046
Ejerudgift/md.: kr. 7.180

Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 10: hovedstol kr. 5.062.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Thorupgårdens Haveby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

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.

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.

2024 vurderinger
Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).
Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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 spørg 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