



**REAL**

## Tulipanvej 6, 2720 Vanløse

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>14.995.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>6.673</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.006</b>
Byggeår	<b>1934</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **14526122**

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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026



### **Tulipanvej 6, 2720 Vanløse – Smuk muremestervilla med hele 250 etagemeter, charme og en fantastisk grund**

På en attraktiv og rolig villavej i Vanløse ligger denne flotte og velholdte muremestervilla fra 1934, som kombinerer klassisk charme med moderne komfort. Her får I hele 160 m<sup>2</sup> bolig fordelt på to etager samt yderligere 90 m<sup>2</sup> særdeles anvendelig kælder med god loftshøjde og mange brugsmuligheder.

Ejendommen fremstår generelt i flot og indflytningsklar stand, og boligen er omgivet af en skøn, solrig og ugeneret grund på hele 1.006 m<sup>2</sup>. Haven indbyder til både leg, afslapning og hyggelige stunder på den store træterrasse, mens indkørslen giver plads til to biler. Hertil kommer garage samt et stort skur med gode opbevaringsmuligheder.

Boligens hjerte findes i det imponerende køkken/alrum, som danner en naturlig ramme om familiens hverdag. Her er masser af bord- og skabsplads, hyggelig indbygget brændeovn og god plads til både madlavning og samvær. Fra alrummet er der direkte forbindelse til den dejlige vinterstue, som forlænger udesæsonen betydeligt og samtidig giver adgang til terrassen og den store have. Stueplanet rummer desuden en rummelig dagligstue, et stort gæstetoilet med gulvvarme samt et godt værelse, der er ideelt som kontor, gæsteværelse eller børneværelse.

På førstesalen finder I et stort badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Herudover er der et mindre disponibelt rum, som egner sig perfekt til hjemmekontor eller walk-in closet, med videre adgang til et godt værelse. Etagen byder desuden på yderligere to rummelige værelser, hvoraf det ene har udgang til en hyggelig balkon med udsigt over haven.

Kælderen er noget helt særligt og tilbyder en høj anvendelighed takket være den gode loftshøjde og de velindrettede rum. Her findes et stort vaskerum, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, et godt disponibelt rum med gulvvarme, opbevaringsrum samt et praktisk viktualierum.

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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026





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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026



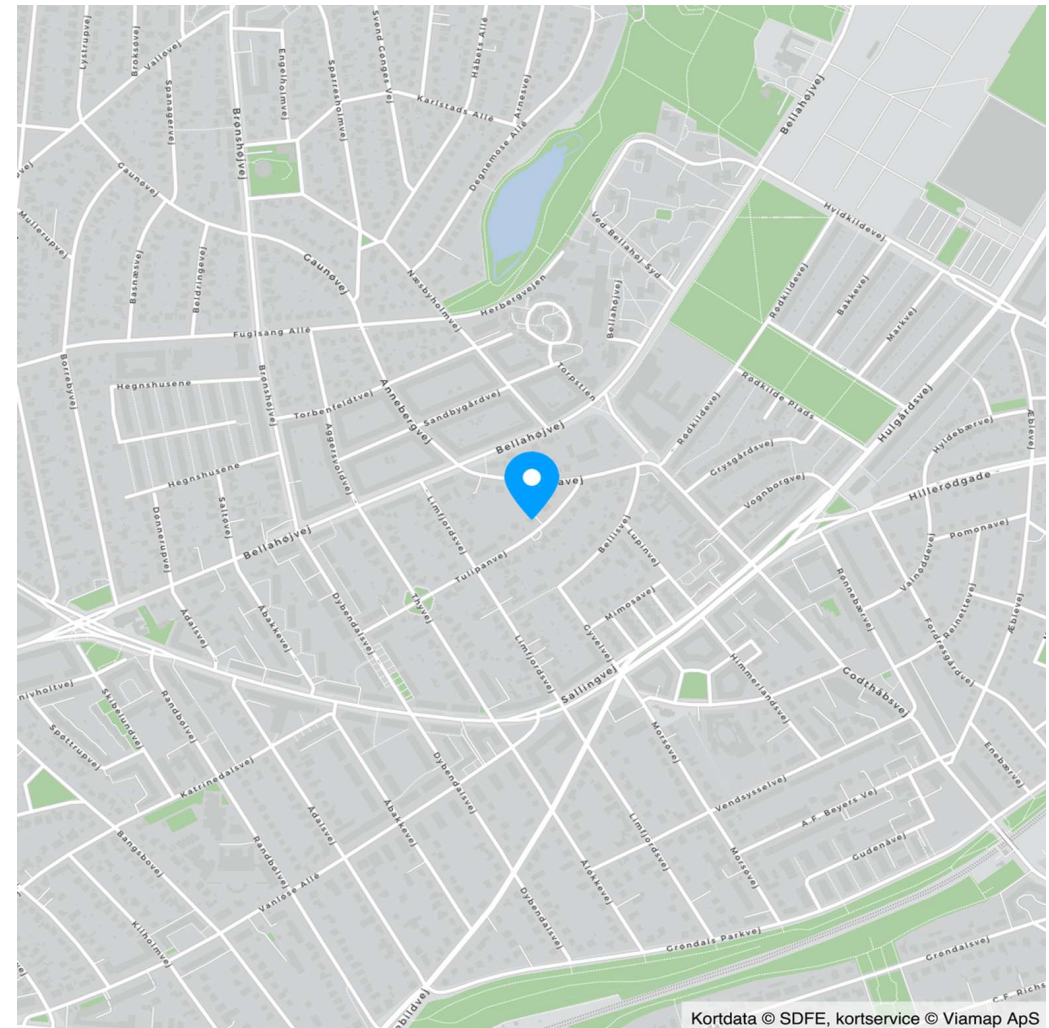
Adresse: Tulipanvej 6, 2720 Vanløse  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 871 Brønshøj, København  
BFE-nr.: 6002033  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1934

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.006 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 116 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 90 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 10.164.000  
Grundværdi: 5.695.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.131.200  
Grundlag for grundskyld: 4.556.000

\*\* 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: 11.10.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 03.02.1902 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 19.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 14.04.1919 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 14.04.1919 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler -
- Nr. 5: 11.04.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 13.01.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 13.01.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -
- Nr. 7: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv -

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.13 - R24.B.6.13 - B1  
Lokalplan 85 - Bellahøjvej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Fryser (Ukendt ), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Ejendommen ligger på privat fællesvej**

Privat fællesvej  
Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen er beliggende på privat vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

**Ejendommen er registreret bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig. Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 5 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. For nærmere information henviser vi til [www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring](http://www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring). Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af, at bygningen er bevaringsværdig.

**BBR stemmer ikke overens med de faktiske forhold**

Oplysninger i henhold til BBR-meddelelse svarer ikke overens med de faktiske forhold for såvidt angår carporten nævnt på BBR er revet ned og skur i forlængelse af garagen ikke fremgår af BBR

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 30 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	41.469
Grundskyld	kr.	23.236
Grundejerforening	kr.	3.000
Husforsikring	kr.	11.609
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	154
Skorstensfejer - anslået	kr.	614
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	80.081

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	14.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	91.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	15.096.267

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Køberomkostninger – Ikke indhold udgifterne:

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.



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

Sagsnr.: 14526122  
Ejerudgift/md.: kr. 6.673

Dato: 17.06.2026

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. 9: hovedstol kr. 4.830.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		06.04.2026

**Grundejerforening**

Navn: Frederiksgaardens grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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