

Thyvej 12A, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**14.500.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**5.807**	Grund m^2	**691**
Byggeår	**1934**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **14526146**

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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026



Indflytningsklar familievilla med 4 soveværelser og fantastisk kælder

Her får I en skøn og indflytningsklar villa, der på fornem vis kombinerer en klassisk bolig med moderne komfort og masser af plads til familielivet. Thyvej 12A byder på hele 150 m² bolig samt en særdeles god og højloftet kælder på 98 m² med ca. 2,18 meter til loftet – en kombination, der gør ejendommen til et oplagt valg for den store børnefamilie.

Ejendommen har gennemgået en flot udvikling, hvor der i 2013 blev opført en tilbygning, samtidig med at det originale tegltag blev skiftet. Tilbygningen er elegant integreret i huset og tilfører ikke mindst en masse ekstra plads og gode værelser.

Indenfor venter en velindrettet bolig med en dejlig atmosfære. Husets naturlige samlingspunkt er det flotte spisekøkken, hvor familien kan samles omkring madlavningen og måltiderne, mens der samtidig er direkte udgang til en skøn, vestvendt terrasse. Her kan eftermiddags- og aftensolen nydes i fulde drag.

Fra køkkenet er der adgang til en hyggelig spisestue samt en god dagligstue, hvor familien kan slappe af. Stueplan rummer desuden et soveværelse og hele tre gode værelser i tilbygningen – alle med gulvvarme – hvilket giver familien hele fire soveværelser på samme etage. Hertil kommer hele to badeværelser med brus og gulvvarme, så der er god plads til både børn og voksne i hverdagen.

Kælderen er et kapitel for sig. Med sine 98 m², den gode loftshøjde og en praktisk indretning får I her et væld af anvendelsesmuligheder. Kælderen indeholder vaskerum med toilet og brus, værksted samt tre gode disponible rum. Det gør den særdeles velegnet som eksempelvis teenageafdeling, hobbyområde, hjemmekontor, træningsrum eller gæsteafsnit – mulighederne er mange.

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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026

Udenfor får I en dejlig og meget ugeneret have, hvor flere terrasser giver mulighed for at følge solen dagen igennem. Haven har samtidig en skøn, etableret karakter med gamle frugttræer, grønne omgivelser og masser af plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden fuldender oplevelsen. Thyvej ligger i et skønt og roligt villakvarter i Vanløse med kort afstand til hverdagens mange fornødenheder. Her er I tæt på skoler, institutioner, indkøb, grønne områder og gode transportmuligheder, mens Vanløses hyggelige byliv og Damhussøen også er inden for kort afstand.

En særdeles velindrettet villa, hvor både boligens 150 m² og den fantastiske kælder bidrager til en bolig, der kan rumme den store familie – og hvor tilbygningen fra 2013, de fire soveværelser, de to badeværelser og den skønne, ugenerede have gør Thyvej 12A til et hjem, der er klar til at danne rammen om mange års familieliv.

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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026








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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026













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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

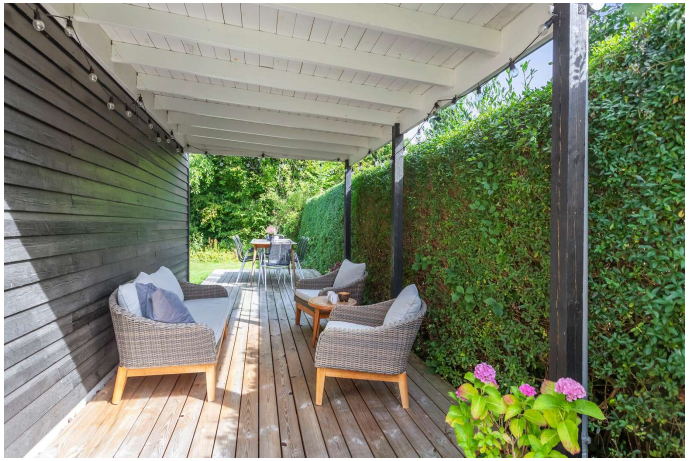
Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

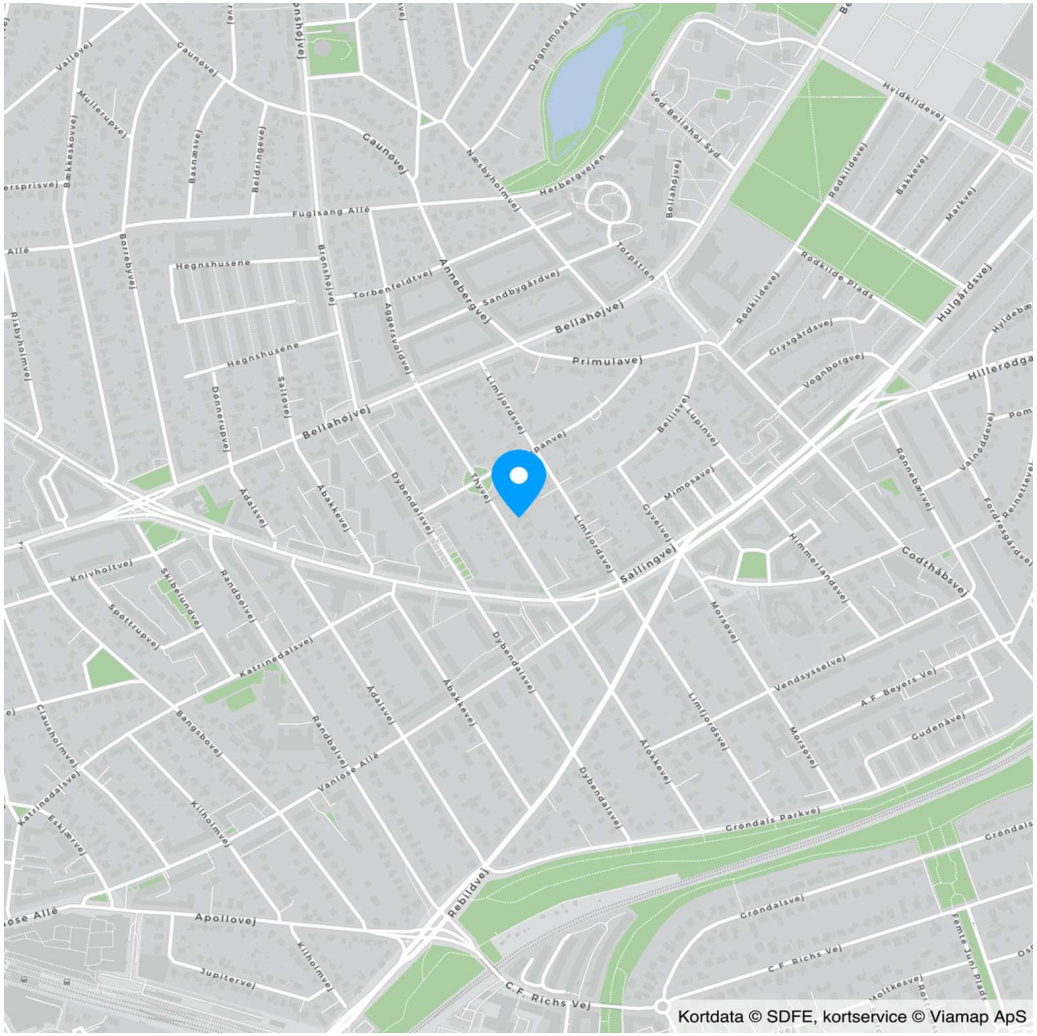
RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026





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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1140 Brønshøj, København
BFE-nr.:	6002258
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.091.000
Grundværdi:	5.104.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.272.800
Grundlag for grundskyld:	4.083.200

Arealer**

Grundareal:	691 m^2
- heraf vej	70 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	98 m^2

** 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: 31.05.1920 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 29.01.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 19.03.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13

Planer
Kommuneplan R24.B.6.13 - R24.B.6.13 - B1

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Falmec), Køle/fryseskab (Electrolux), Køleskab (Miele), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	37.091
Grundskyld	kr.	20.824
Bidragsopgørelse 2026	kr.	3.369
Grundejerforening 2026-2027	kr.	2.400
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.685

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	14.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	88.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.121
I alt	kr.	14.601.971

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Thyvej 12A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 14526146
Ejerudgift/md.: kr. 5.807

Dato: 18.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 3.377.606
Nr. 6: hovedstol kr. 2.067.000
Nr. 7: hovedstol kr. 100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Bakkeallé Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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

Bevaringsværdi
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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

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 jf. ejendomsdatarapport.

Kommune- & spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.13 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 356

Opvaskemaskine
Sælger oplyser at opvaskemaskinen er gået i stykker og udskiftet med en ny fra AEG.
Vi gør opmærksom på at sælgers oplysningsskema ikke er tilrettet i forbindelse med udskiftning af opvaskemaskinen.

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