



REAL

Birkholmvej 32, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	12.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.656	Grund m ²	605
Byggeår	1934	Energimærke	B

Sagsnr. **14526175**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026



Hele 266 etagemeter – indflytningsklar villa med fantastisk kælder

Velkommen til Birkholmvej 32 – en særdeles velindrettet og indflytningsklar villa, hvor den store familie får hele 266 etagemeter at boltre sig på. Her får I en skøn kombination af en flot og moderne bolig, masser af plads, en fantastisk kælder og en dejlig solrig have – alt sammen i det eftertragtede kvarter omkring Nørager Legeplads.

Villaen er opført i 1934 og fremstår flot vedligeholdet med bl.a. sortglaseret tegltag fra 2008. Boligen byder på 173 m² bolig samt hele 93 m² kælder, og med gulvvarme i hele stueplan og i kælderen er komforten i top. Kælderen har omfangsdræn og har en god lofthøjde, hvilket gør den til et særdeles anvendeligt supplement til boligens øvrige kvadratmeter.

Allerede i den rummelige entré mærker man, at her er tænkt på den travle families hverdag. Der er god plads til både sko, overtøj og opbevaring, og herfra fordeler boligen sig naturligt. I stueplan finder I desuden et flot badeværelse med brus samt et imponerende køkken/alrum, hvor det fantastiske lysindfald virkelig kommer til sin ret. Køkken/alrummet har en skøn størrelse og bliver helt naturligt hjemmets samlingspunkt med plads til både madlavning, lektier, gæster og hyggelige familiestunder.

Fra køkken/alrummet er der udgang til den sydvendte terrasse, hvor solen kan nydes, ligesom der er endnu en udgang direkte til haven. Hertil kommer en dejlig dagligstue, der indbyder til afslapning og hyggelige aftener med familien.

På førstesalen får I hele fire gode værelser. Her er plads til den store familie, hjemmekontor eller gæsteværelse efter behov, og ønsker man yderligere badeværelsesfaciliteter, er det muligt at etablere et badeværelse i det ene af værelserne.

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: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026

Og så er der kælderens – et kapitel for sig. Med hele 93 m² får I nogle særdeles anvendelige ekstra kvadratmeter, som i høj grad kan indgå som en naturlig del af familiens hverdag. Her finder I bl.a. et flot badeværelse med brus, som desuden er klargjort til etablering af badekar eller spabad. Hertil kommer et kæmpe bryggers samt hele to virkelig gode disponible rum, der kan anvendes til eksempelvis teenageafdeling, hjemmekontor, hobbyrum, fitness eller opbevaring. Den gode lofthøjde, gulvvarmen og omfangsdrænet gør kælderen til et ekstra stort plus ved ejendommen.

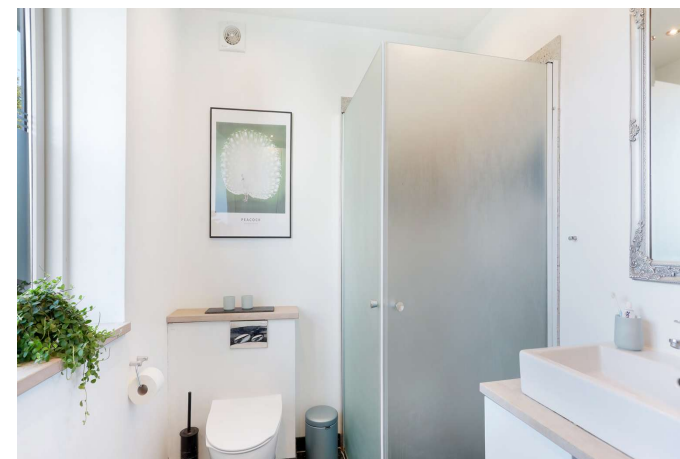
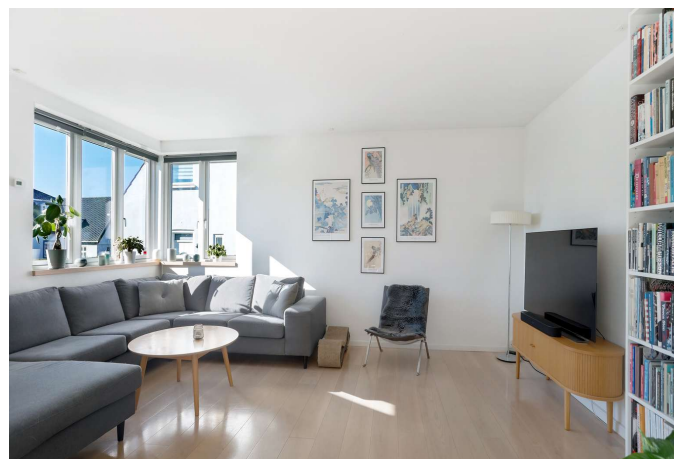
Udenfor venter en skøn og solrig, indhegnet have med god plads til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Den sydvendte terrasse bliver et oplagt sted at samle familien til frokost og middag, mens børnene kan lege i haven. Til ejendommen hører desuden en stor carport med god plads.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Birkholmvej ligger i et attraktivt og eftertragtet villakvarter ved Nørager Legeplads, hvor børnefamilier får en særdeles god base i hverdagen. Her er kort afstand til grønne områder, legeplads og de mange muligheder, som Vanløse tilbyder, samtidig med at I bor i et roligt villakvarter med en hyggelig atmosfære.

Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

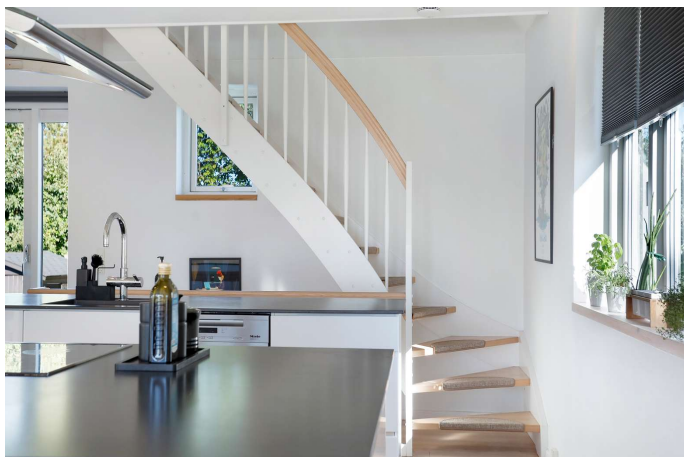
Dato: 15.10.2026



Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026



Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026



Dato: 15.10.2026





Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 1780 Vanløse, København
BFE-nr.: 6031906
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1934

Arealer**

Grundareal: 605 m²
- heraf vej 71 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 93 m²
Carport: 39 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.830.000
Grundværdi: 5.089.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.264.000
Grundlag for grundskyld: 4.071.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.05.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.08.1924 - Dekl. om afvandingsforanstaltninger.
- Nr. 3: 15.12.1931 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 4: 11.01.1980 - Medd iht kommuneplans lovens § 47, akt 7
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan R24.B.6.48 - R24.B.6.48 - B1

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.6.48 - B1

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 372

Kloakopland - 372B

Tilbehør:

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

Ovn Miele - Kogeplade Siemens - Emhætte Miele - Mikrovn Miele - Køleskab Miele - Fryser Miele - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele - Tørretumbler Miele - Køle/fryseskab Elekrolux jf. sælgers oplysningsskema, Sælger oplyser at havebordet i granit også medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 22.087 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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 "undersø-
ges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Dato: 15.10.2026

67.876

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4



Adresse: Birkholmvej 32, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526175
Ejerudgift/md.: kr. 5.656

Dato: 15.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.597.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.199.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

lingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vanløsehøj Haveby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Bevaringsværdi

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 5.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Drikkevandsinteresser

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Ladestander

Sælger har gjort opmærksom på, at der er en clever-stander på ejendommen. Hvis køber øn- sker at overtage abonnementet, vil det være muligt.

2024 vurderinger

Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret). Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsoptstil-

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 spørg os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København