



REAL

Tulipanvej 9, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	188
Kontant	16.750.000	Værelser	7
Ejerudgift	7.149	Grund m ²	885
Byggeår/ombygget	1924/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **14525118**

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: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026



Tulipanvej 9 – En istandsat muremestervilla i særklasse

Velkommen til Tulipanvej 9 – et stykke rendyrket liebhaveri i Vanløse. En klassisk muremestervilla på 188 m² bolig samt 130 m² særdeles anvendelig underetage, beliggende på en 880 m² dejlig og opvokset grund med orangeri, spejlbassin og sol dagen igennem.

Midt i det attraktive Vanløse, kun et stenkast fra Frederiksberg, bor man roligt og samtidig centralt med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Bopælen giver mulighed for skolegang på både Katrinedalsskolen og Falkonergårdens Gymnasium.

Villaen fremstår meget flot istandsat, og alt er moderniseret med respekt for det oprindelige. Den klassiske muremesterarkitektur er bevaret, mens komfort og funktionalitet er løftet til et nutidigt niveau.

Boligen rummer i dag 3 regulære værelser samt 2 stuer med mulighed for etablering af 1–2 ekstra værelser i stueplan. Køkkenet er udført i massivt egetræ fra Kvik med microcementgulv med gulvvarme, indbygget ovn og kombiovn med indbygget mikroovn samt eksklusiv vandhane med cooker-, cooler- og danskvandsfunktion. Badeværelserne fremstår stilrene med gulvvarme. Meget flotte, eksklusive brede Douglas plankegulve i stueetagen og askegulve på 1. sal understreger den gennemførte kvalitet.

På første sal findes tre værelser samt en hems på 2 sal, der kan anvendes som kontor eller blot ekstra opbevaring.

Underetagen er tør og særdeles anvendelig med højt til loft og tre disponible rum – oplagt til teenageafdeling, gæsteområde eller hjemmekontor.

Den indbyggede garage er noget helt for sig. Her er gulvvarme og isolerede garageporte, og med god loftshøjde er den ideel til veteranbiler, yogastudie, træningsrum eller som eksklusiv gildesal – ganske enkelt verdens fedeste garage.

Tulipanvej 9 er en kompromisløs og meget flot istandsat muremestervilla for køberen, der søger ægte liebhaveri i Vanløse. Kom og oplev denne perle live.

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.

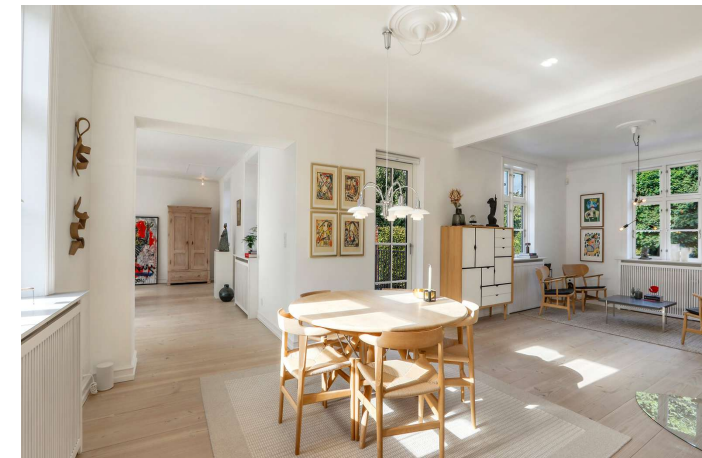
Ansvarlig ejendomsmægler: Martin A. Olesen



Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

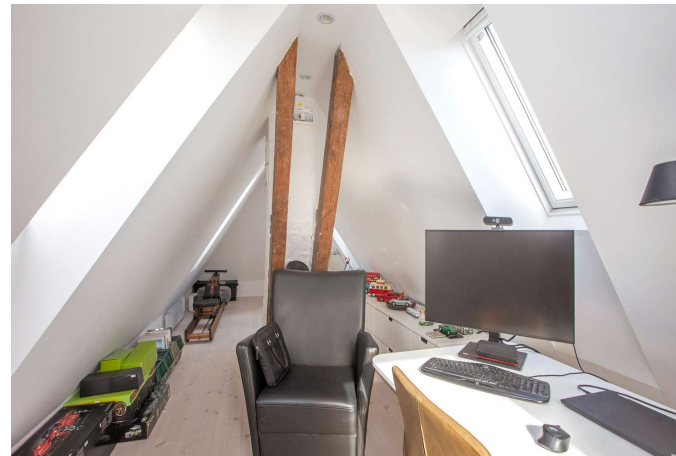




Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

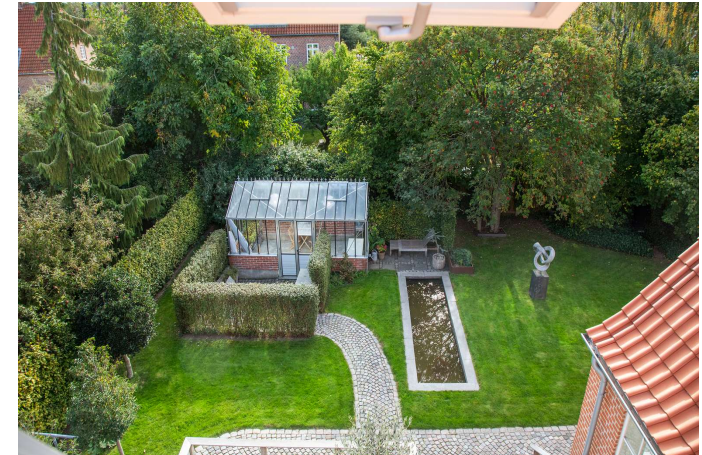




Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

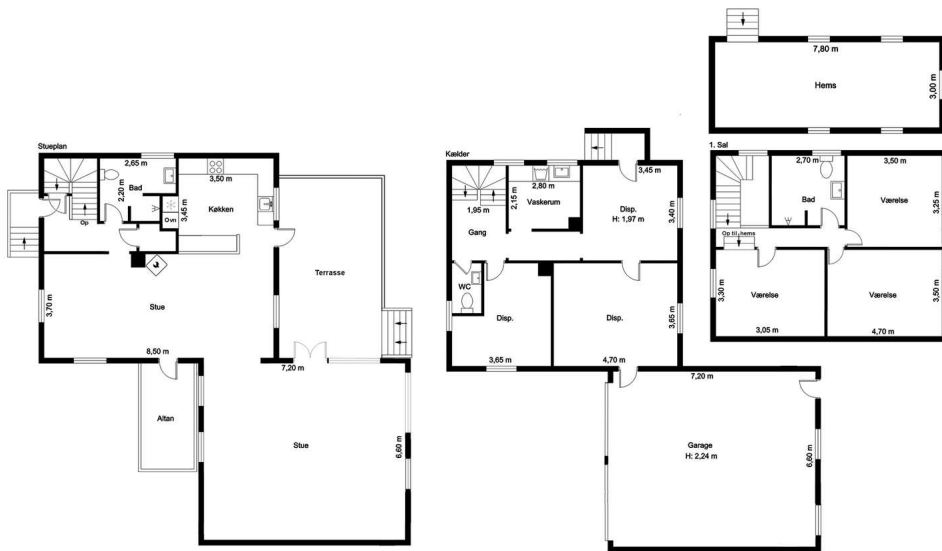




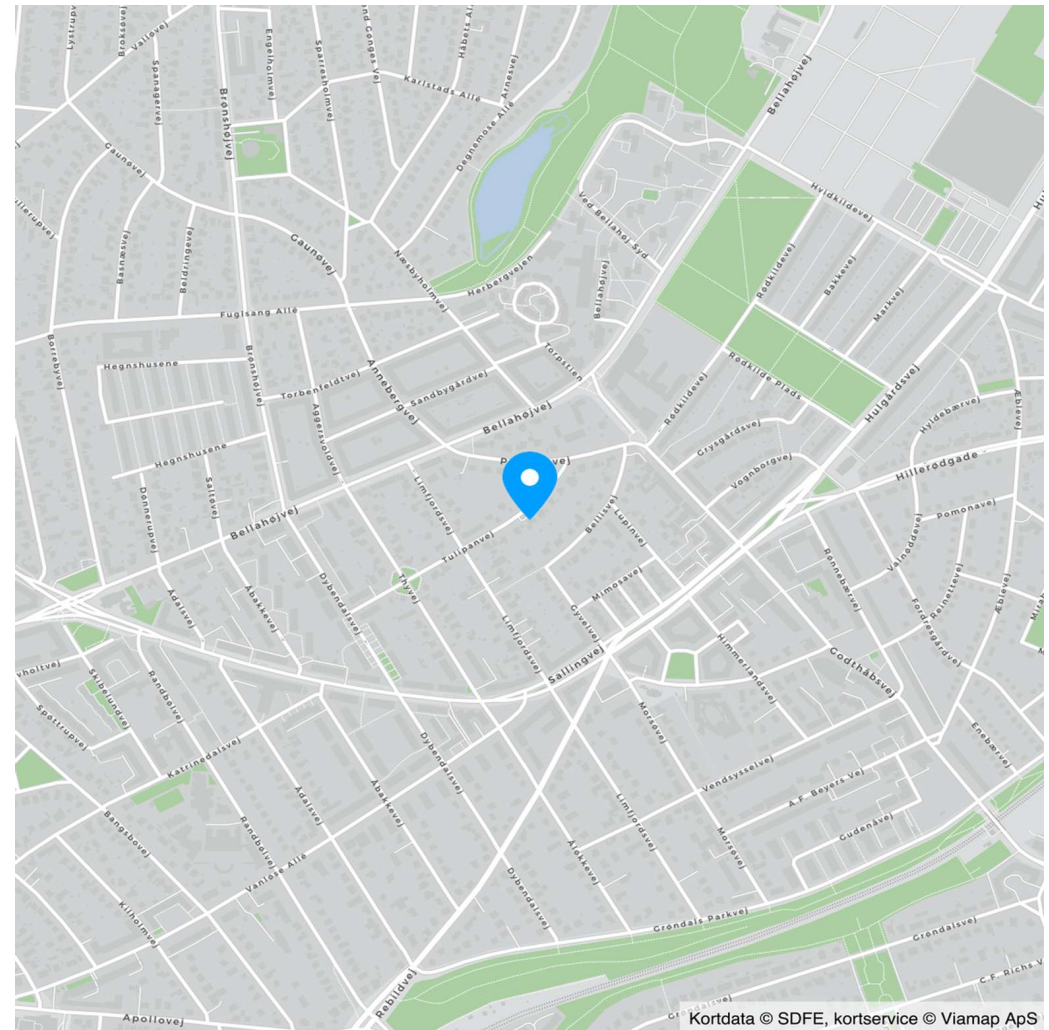
Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1193 Brønshøj, København
BFE-nr.: 6002307
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1924/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.935.000
Grundværdi: 5.762.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.748.000
Grundlag for grundskyld: 4.609.600

Arealer**

Grundareal: 885 m²
- heraf vej 94 m²
Boligareal i alt: 188 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 124 m²
Carport: 43 m²
Drivhus: 17 m²
Udhus: 5 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: 11.10.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 03.02.1902 - Dok om vej mv, grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 19.10.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 11.04.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 24.09.1923 - Dok om vej mv, kloak mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 6: 17.07.1946 - Dok om carport/garage mv
- Nr. 7: 15.11.1977 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13-I)

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, Emhætte (Trepol m,ed ekstern motor), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko), (Fryser, køleskab og vinkøleskab i kølderrum medfølger ikke.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdige bygninger:

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 rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Om boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på:
<https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.680 Forbrug: 42 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug var i perioden 15.08.2024 - 30.08.2025 på kr. 27.212,05 / Sælgers udgift til vand/spildevand var i perioden 13.04.2024 - 29.04.2025 på kr. 2.554,55.

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	44.615
Grundskyld	kr.	23.509
Rottebekæmpelse	kr.	198
Grundejerforening	kr.	3.000
Husforsikring	kr.	10.269
Renovation	kr.	3.206
Skorstensfejer	kr.	994
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.791

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	16.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	102.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.320
I alt	kr.	16.869.670

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.



Adresse: Tulipanvej 9, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 14525118
Ejerudgift/md.: kr. 7.149

Dato: 06.05.2026

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. 7.080.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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